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 hợp nhất giữa niên độ

Quý 04 năm 2025

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ BẤT ĐỘNG SẢN ĐẤT XANH

MỤC LỤC

	Trang
Thông tin chung	1
Báo cáo của Tổng Giám đốc	2
Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ	3 - 4
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	5
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	6 - 7
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	8 - 47

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ BẤT ĐỘNG SẢN ĐẤT XANH

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

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

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Nguyễn Trường Sơn	Chủ tịch	
Ông Trần Quốc Thịnh	Phó Chủ tịch	
Ông Hà Đức Hiếu	Thành viên	
Ông 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 ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con (sau đây gọi chung là "Nhóm Công ty") cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

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

Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính hợp nhất cho từng kỳ và năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Nhóm Công ty trong kỳ và năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Tổng Giám đốc cần phải:

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

Trần Quốc Thịnh
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 30 tháng 01 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ BẤT ĐỘNG SẢN ĐẤT XANH B01a-DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT 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	Thuyết minh	Tại 31/12/2025	Tại 31/12/2024
A. Tài sản ngắn hạn	**100**		**16.217.514.428.452**	**14.276.268.088.427**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	**4**	**795.550.741.556**	**416.086.372.405**
1. Tiền	111		430.147.303.815	200.477.093.000
2. Các khoản tương đương tiền	112		365.403.437.741	215.609.279.405
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**		**322.347.076.698**	**77.640.684.561**
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5	322.347.076.698	77.640.684.561
III. Các khoản phải thu	**130**		**9.831.725.887.867**	**9.221.207.827.910**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	1.283.947.622.091	894.824.565.273
2. Trả trước cho người bán	132	7	962.493.167.494	1.036.779.393.772
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	8	106.563.834.503	199.733.335.227
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	9	7.786.036.581.391	7.292.771.229.555
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	10	(307.345.788.609)	(203.081.166.914)
6. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		30.470.997	180.470.997
IV. Hàng tồn kho	**140**	**11**	**5.113.028.727.140**	**4.390.771.827.163**
1. Hàng tồn kho	141		5.113.028.727.140	4.390.771.827.163
V. Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**154.861.995.191**	**170.561.376.388**
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	12	121.603.468.208	148.241.195.741
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		26.155.605.919	15.506.733.682
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		7.102.921.064	6.813.446.965
B. Tài sản dài hạn	**200**		**700.796.341.134**	**792.250.713.793**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**1.807.430.950**	**79.136.171.368**
1. Phải thu dài hạn khác	216	9	1.807.430.950	79.136.171.368
II. Tài sản cố định	**220**		**217.212.182.538**	**202.864.473.344**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	13	156.581.424.697	137.742.580.585
- Nguyên giá	*222*		264.917.692.946	232.930.600.999
- Giá trị hao mòn luỹ kế	*223*		(108.336.268.249)	(95.188.020.414)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	14	60.630.757.841	65.121.892.759
- Nguyên giá	*228*		104.073.978.862	104.368.778.862
- Giá trị hao mòn luỹ kế	*229*		(43.443.221.021)	(39.246.886.103)
III. Bất động sản đầu tư	**230**	**15**	**80.422.473.936**	**62.967.325.925**
- Nguyên giá	231		87.029.641.530	68.934.690.108
- Giá trị hao mòn luỹ kế	232		(6.607.167.594)	(5.967.364.183)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	**240**		**103.807.288.261**	**96.455.389.025**
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	16	103.807.288.261	96.455.389.025
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	**250**	**17**	**35.240.017.422**	**142.437.098.605**
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		35.240.017.422	116.937.098.605
2. Đầu tư khác vào công cụ vốn	253		-	500.000.000
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	25.000.000.000
VI. Tài sản dài hạn khác	**260**		**262.306.948.027**	**208.390.255.526**
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	12	141.264.780.902	73.879.654.097
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		26.859.966.952	19.319.578.100
3. Lợi thế thương mại	269	18	94.182.200.173	115.191.023.329
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**270**		**16.918.310.769.586**	**15.068.518.802.220**

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ BẤT ĐỘNG SẢN ĐẤT XANH B01a-DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
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	Thuyết minh	Tại 31/12/2025	Tại 31/12/2024
C. Nợ phải trả	**300**		**8.110.914.847.861**	**6.752.105.974.741**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**7.063.043.312.742**	**6.313.080.101.657**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	19	487.472.260.633	290.428.139.442
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	20	890.425.699.018	398.368.214.022
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	21	300.909.552.967	177.706.254.099
4. Phải trả người lao động	314		153.666.089.068	87.023.966.200
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	22	451.849.490.197	409.179.419.819
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	23	101.298.894.570	75.520.490.466
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	24	2.463.451.492.223	2.889.456.888.859
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	25	2.047.099.762.400	1.834.434.542.987
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		166.870.071.666	150.962.185.763
II. Nợ dài hạn	**330**		**1.047.871.535.119**	**439.025.873.084**
1. Phải trả dài hạn khác	337		35.210.000.000	210.000.000
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	25	946.419.414.421	377.960.774.216
3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		66.242.120.698	60.855.098.868
D. Nguồn vốn chủ sở hữu	**400**	**26**	**8.807.395.921.725**	**8.316.412.827.479**
I. Nguồn vốn chủ sở hữu	**410**	**26**	**8.807.395.921.725**	**8.316.412.827.479**
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		5.791.031.240.000	5.791.031.240.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		5.791.031.240.000	5.791.031.240.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		4.099.498.710	4.503.548.710
3. Vốn khác của chủ sở hữu	414		24.503.464.043	24.503.464.043
4. Quỹ đầu tư phát triển	418		6.193.919.585	6.193.919.585
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		503.424.672.112	186.039.773.235
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		166.962.137.529	45.368.923.478
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		336.462.534.583	140.670.849.757
6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		2.478.143.127.275	2.304.140.881.906
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	**430**		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**440**		**16.918.310.769.586**	**15.068.518.802.220**

Lê Phương Đan Thư	Nguyễn Huỳnh Quang Tuân	Trần Quốc Thịnh
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 01 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ BẤT ĐỘNG SẢN ĐẤT XANH B03a-DN/HN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT 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*	*Thuyết minh*	Quý 4		Kỳ kế toán kết thúc ngày	
			Năm 2025	Năm 2024	31/12/2025	31/12/2024
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	27.1	1.597.579.291.735	791.388.173.004	3.939.240.908.163	2.609.745.694.557
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		505.514.308	171.858.947.836	505.514.308	171.858.947.836
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**10**		**1.597.073.777.427**	**619.529.225.168**	**3.938.735.393.855**	**2.437.886.746.721**
4. Giá vốn hàng bán	11	28	1.013.004.202.718	229.078.351.754	2.097.305.286.425	1.259.975.327.160
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**20**		**584.069.574.709**	**390.450.873.414**	**1.841.430.107.430**	**1.177.911.419.561**
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	27.2	23.778.355.070	15.650.537.198	38.737.547.943	31.380.199.206
7. Chi phí tài chính	22	29	36.024.718.104	26.612.321.728	103.682.463.821	102.609.363.505
- Trong đó: Chi phí lãi vay	*23*		*29.436.614.919*	*25.174.973.819*	*96.217.032.272*	*97.857.939.660*
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		1.304.113.177	(16.662.878.991)	961.123.475	(38.559.550.659)
9. Chi phí bán hàng	25	30	289.970.692.728	135.901.309.611	767.881.934.051	443.420.829.768
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	30	234.243.384.348	135.438.037.518	422.579.515.828	289.973.077.947
11 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	**30**		**48.913.247.776**	**91.486.862.764**	**586.984.865.148**	**334.728.796.888**
12. Thu nhập khác	31	31	34.085.267.725	21.094.256.620	85.541.583.191	40.997.693.209
13. Chi phí khác	32	31	22.660.335.360	11.387.818.412	33.366.942.311	34.394.197.119
14. Lợi nhuận khác	**40**		**11.424.932.365**	**9.706.438.208**	**52.174.640.880**	**6.603.496.090**
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**50**		**60.338.180.141**	**101.193.300.972**	**639.159.506.028**	**341.332.292.978**
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	32	23.585.334.607	30.301.091.810	142.887.111.384	84.575.602.133
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	32	(3.491.028.978)	5.622.026.424	(2.153.367.022)	8.677.381.471
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	**60**		**40.243.874.512**	**65.270.182.738**	**498.425.761.666**	**248.079.309.374**
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	**61**		**2.644.832.603**	**36.472.132.228**	**336.462.534.583**	**140.670.849.757**
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	**62**		**37.599.041.909**	**28.798.050.510**	**161.963.227.083**	**107.408.459.617**
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**70**	**26.4**	**5**	**63**	**581**	**236**
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	**71**	**26.4**	**5**	**63**	**581**	**236**

Lê Phương Đan Thư
Người lập
Ngày 30 tháng 01 năm 2026

Nguyễn Huỳnh Quang Tuân
Kế toán trưởng

Trần Quốc Thịnh
Tổng Giám đốc

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT 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	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***		***639.159.506.028***	***341.332.292.978***
2. Điều chỉnh các khoản			***206.583.849.079***	***205.662.288.209***
Khấu hao tài sản cố định ("TSCĐ"), bất động sản đầu tư và phân bổ lợi thế thương mại	02	13, 14, 15, 16	43.559.271.921	48.678.342.718
Các khoản dự phòng	03		105.899.777.606	49.383.397.931
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(39.092.232.720)	9.742.607.900
Chi phí lãi vay	06	29	96.217.032.272	97.857.939.660
3. Lợi nhuận từ HĐ kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	***08***		***845.743.355.107***	***546.994.581.187***
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(777.320.628.651)	691.861.676.820
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(584.006.353.262)	(271.397.004.222)
Tăng, giảm các khoản phải trả	11		510.356.354.155	(515.366.966.460)
Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(40.822.151.367)	(19.694.910.858)
Tiền lãi vay đã trả	14		(121.572.673.872)	(98.053.583.270)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	21	(67.025.594.118)	(108.456.973.855)
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(6.256.596.580)	(7.723.530.244)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	***20***		***(240.904.288.588)***	***218.163.289.098***
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
Tiền chi để mua sắm tài sản cố định	21		(67.005.933.107)	(39.515.940.188)
Tiền thu từ thanh lý tài sản cố định	22		5.209.335.475	8.289.974.392
Tiền chi cho vay, gửi ngân hàng có kỳ hạn	23		(576.011.163.997)	(52.449.658.232)
Tiền thu hồi cho vay, gửi ngân hàng có kỳ hạn	24		449.474.272.584	86.918.675.381
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(82.600.983.733)	(121.192.692.829)
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	27		35.062.500.000	975.100.000
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia			55.655.955.899	48.216.445.552
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	***30***		***(180.216.016.879)***	***(68.758.095.924)***

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
(Phương pháp gián tiếp – tiếp theo)
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	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 4	
			Năm 2025	Năm 2024
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
Nhận vốn góp từ cổ đông không kiểm soát	31		138.526.015.000	6.450.000.000
Tiền thu từ đi vay	33	25	3.835.554.483.893	1.861.355.120.558
Tiền trả nợ gốc vay	34	25	(3.073.925.624.275)	(1.803.952.314.650)
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(99.570.200.000)	(3.700.500.219)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	***40***		***800.584.674.618***	***60.152.305.689***
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	**50**		**379.464.369.151**	**209.557.498.863**
Tiền và tương đương tiền đầu năm	**60**	**4**	**416.086.372.405**	**206.528.873.542**
Ảnh hưởng của tỷ giá hối đoái đến quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm	**70**	**4**	**795.550.741.556**	**416.086.372.405**

Lê Phương Đan Thư	Nguyễn Huỳnh Quang Tuân	Trần Quốc Thịnh
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 01 năm 2026

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

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

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

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

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

Số lượng nhân viên của Nhóm Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 3.908 (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 2.298).

Cơ cấu tổ chức

Cơ cấu tổ chức của Công ty bao gồm 15 công ty con trực tiếp và 41 công ty con gián tiếp với chi tiết như sau:

	Tên công ty con	*Lĩnh vực kinh doanh*	*Tình trạng hoạt động*	*Tỷ lệ biểu quyết (%)*	
				Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025	*Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024*
(1)	Công ty Cổ phần Dịch vụ và Địa ốc Đất Xanh Miền Bắc	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	63,5	63,5
(2)	Công ty Cổ phần Regal Group (Trước đây là Công ty Cổ phần Đất Xanh Miền Trung)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	55	55
(3)	Công ty Cổ phần Cara Group (Trước đây là Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Đất Xanh Miền Tây)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	61	61
(4)	Công ty CP Bất Động Sản GPT (Trước đây là Công ty Cổ phần Đất Xanh Premium)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	59	59
(5)	Công ty Cổ phần Bất Động Sản Linkgroup	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	80,47	80,47
(6)	Công ty Cổ phần DXMD Việt Nam	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	61	61
(7)	Công ty Cổ phần Phát Triển Địa Ốc Nam Trung Bộ	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	71	71
(8)	Công ty Cổ phần Tiptek (Trước đây là Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất Động Sản Quốc Tế)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	64,9	64,9

Tên công ty con	*Lĩnh vực kinh doanh*	*Tình trạng hoạt động*	*Tỷ lệ biểu quyết (%)*	
			Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025	*Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024*
(9) Công ty Cổ phần Công nghệ Bất động sản Việt Nam	Phát triển công nghệ	Đang hoạt động	50,99	50,99
(10) Công ty Cổ phần Công Nghệ Ihouzz	Phát triển công nghệ	Đang hoạt động	53	53
(11) Công ty Cổ phần Dịch vụ Tài Chính Bất Động Sản Tulip	Dịch vụ tài chính	Đang hoạt động	60	60
(12) Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Bất động sản Tây Nam	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(13) Công ty Cổ phần Địa ốc Viethomes	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	55	55
(14) Công ty Cổ phần Bất Động Sản S-Homes Group	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	87	87
(15) Công ty Cổ phần Bất động sản Bắc Trung Bộ	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(16) Công ty Cổ phần Bất động sản Duyên Hải	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(17) Công ty Cổ phần Bất Động Sản Bắc Bộ	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(18) Công ty Cổ phần Dịch vụ Quản lý Tài sản và Đầu tư Asahi Japan	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(19) Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Bất Động Sản Hùng Vương	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(20) Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Bất Động Sản Kinh Bắc	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	83	51
(21) Công ty Cổ phần Tư Vấn Đầu Tư S-Advices	Tư vấn quản lý và đầu tư	Đang hoạt động	98	98
(22) Công ty TNHH Tư Vấn S-Media	Truyền thông quảng cáo	Đang hoạt động	99	99
(23) Công ty TNHH S-O Farm	Nông nghiệp	Đang hoạt động	98	98
(24) Công ty TNHH Nhà Ở Ngay	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	99	99
(25) Công ty TNHH Công Nghệ S-Tech	Phát triển công nghệ	Đang hoạt động	100	100
(26) Công ty Cổ Phần Kinh Doanh Và Đầu Tư Đất Xanh Miền Trung (Trước đây là Công ty Cổ phần Đô Thị Thông Minh Việt Nam)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	61	61

Tên công ty con	*Lĩnh vực kinh doanh*	*Tình trạng hoạt động*	*Tỷ lệ biểu quyết (%)*	
			Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025	*Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024*
(27) Công ty Cổ phần Bất động sản Nam Miền Trung	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	61	51
(28) Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Emerald	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	61	51
(29) Công ty TNHH MTV Smart City	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	100	100
(30) Công ty TNHH MTV Phát triển Đô thị Quảng Ngãi	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	100	100
(31) Công ty TNHH Phát triển Đô thị Quảng Bình	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	100	100
(32) Công ty TNHH Regal Food	Bán lẻ thực phẩm	Đang hoạt động	100	100
(33) Công ty Cổ phần Dịch vụ Đất Xanh Miền Tây (Trước đây là Công ty Cổ phần Bất động sản Chín Rồng)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	55	78
(34) Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Nam Miền Tây	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	65	51
(35) Công ty Cổ phần Bất động sản Bắc Miền Tây	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	-	51
(36) Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Duyên Hải Miền Tây	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	66	51
(37) Công ty TNHH Đầu tư Linkland	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100	100
(38) Công ty Cổ phần Bất động sản Link House	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(39) Công ty Cổ phần Bất động sản Link House Miền Trung	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(40) Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Ngọc Lễ	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	97,61	82,29
(41) Công ty Cổ phần Bất động sản Ecohome	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100	99,80
(42) Công ty TNHH Nông Nghiệp Lifarm	Nông nghiệp	Đang hoạt động	100	100
(43) Công ty Cổ phần Propcom	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	99	99
(44) Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ DN Premium	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51

Tên công ty con	*Lĩnh vực kinh doanh*	*Tình trạng hoạt động*	*Tỷ lệ biểu quyết (%)*	
			Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025	*Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024*
(45) Công ty Cổ phần Bất động sản City Invest	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	55	55
(46) Công ty Cổ phần Địa Ốc Tây Nguyên	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đã giải thể	-	51
(47) Công ty TNHH MTV Regal Hotel & Resort	Nhà hàng, khách sạn	Đang hoạt động	100	100
(48) Công ty Cổ Phần Dịch Vụ Asahi Luxstay	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(49) Công ty Cổ Phần Dịch vụ Bất Động Sản DMH Group	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	51	51
(50) Công ty Cổ Phần Thương mại Dịch vụ Việt Nhật Cares	Vệ sinh chung nhà cửa	Đang hoạt động	51	51
(51) Công ty Cổ Phần Bất Động Sản Đất Phát Hưng (Trước đây Công ty Cổ Phần Đất Xanh Commercial)	Tư vấn, môi giới, đấu giá BĐS, QSDĐ	Đang hoạt động	70	70
(52) Công ty Cổ Phần Dịch Vụ Bất Động Sản Đông Bắc Bộ Homes	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	51	51
(53) Công ty TNHH MTV Cara Legend	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100	-
(54) Công ty TNHH MTV Cara Smart City	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100	-
(55) Công ty Cổ Phần Bảo vệ Minh An	Dịch vụ bảo vệ	Đang hoạt động	51	-
(56) Công ty TNHH Đầu Tư Kinh Doanh Bất Động Sản Lan Anh	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	100	-
(57) Công ty TNHH Đầu Tư Lê Gia Newland	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	67	-
(58) Công ty Cổ Phần Dịch Vụ Và Địa Ốc Thăng Long	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	51	-

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm 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 khác do Bộ Tài chính ban hành theo:

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

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

2.2 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

2.3 *Kỳ kế toán năm*

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

2.4 *Đơn vị tiền tệ trong kế toán*

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

2.5 *Cơ sở hợp nhất*

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

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

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

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

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

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 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 Nhóm Công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng hóa bất động sản theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

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

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

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

Hàng tồn kho khác

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

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

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho 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.

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

3.3 Các khoản phải thu

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

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

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 hợp nhất khi phát sinh.

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

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 hợp nhất khi phát sinh.

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

Quyền sử dụng đất

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

3.6 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 khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

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

Nhóm Công ty không phân bổ giá trị quyền sử dụng đất khi quyền sử dụng đất có thời gian sử dụng lâu dài.

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 Nhóm 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.

3.8 *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 hợp nhất 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 5 năm hoặc ghi nhận phù hợp với doanh thu vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất:

- 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.

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

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

Tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và nợ tiềm tàng đã thừa nhận trong giao dịch hợp nhất kinh doanh sẽ được ghi nhận ban đầu theo giá trị hợp lý tại ngày hợp nhất kinh doanh.

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

Lợi thế thương mại không được ghi nhận cho nghiệp vụ hợp nhất kinh doanh các công ty cùng dưới sự kiểm soát chung, là một nghiệp vụ hợp nhất kinh doanh trong đó tất cả các công ty được đồng kiểm soát bởi cùng một đối tượng hoặc các đối tượng trước và sau khi hợp nhất kinh doanh, và sự kiểm soát này là không nhất thời. Một công ty có thể chịu sự kiểm soát bởi một cá nhân hoặc nhóm cá nhân theo một thỏa thuận hợp đồng. Chênh lệch giữa giá phí đầu tư của bên mua và giá trị tài sản thuần của bên bán được trình bày riêng biệt như một khoản phụ trội trong nguồn vốn chủ sở hữu khi hợp nhất (phụ trội hợp nhất trên bảng cân đối kế toán hợp nhất).

Nếu việc hợp nhất kinh doanh liên quan đến các công ty hoặc doanh nghiệp dưới dạng kiểm soát chung, phương pháp cộng giá trị sổ sách được áp dụng như sau:

- Tài sản và nợ phải trả của các công ty được hợp nhất theo giá trị ghi sổ;
- Không có lợi thế thương mại mới phát sinh từ giao dịch hợp nhất kinh doanh; và

- Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất phản ánh kết quả hoạt động của các công ty hợp nhất cho cả kỳ kế toán, bất kể thời điểm phát sinh nghiệp vụ hợp nhất và thông tin so sánh được trình bày nếu các công ty đều đã được hợp nhất trước đây.

3.10 *Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác và đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

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 vào đơn vị khác

Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác vào ngày kết thúc kỳ kế toán theo hướng dẫn của Thông tư số 48/2019/TT-BTC ngày 10 tháng 10 năm 2019 và Thông tư số 89/2013/TT-BTC ngày 28 tháng 6 năm 2013 do Bộ Tài chính ban hành. Tăng hoặc giảm số dư dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

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 năm trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

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 Nhóm Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

3.12 *Phân chia lợi nhuận*

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm các khoản 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.

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

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

3.13 *Ghi nhận doanh thu*

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

Doanh thu bán nhà phố và căn hộ

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

Doanh thu 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 hoàn thành việc cung cấp dịch vụ.

Hợp đồng xây dựng

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

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

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

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.

3.14 *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.

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các năm sau của các khoản lỗ tính thuế và các

khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này.

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

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

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

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

3.15 Các bên liên quan

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

3.16 Thông tin bộ phận

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Tiền mặt	4.196.846.161	4.061.267.229
Tiền gửi ngân hàng	425.950.457.654	196.415.825.771
Các khoản tương đương tiền *(*)*	365.403.437.741	215.609.279.405
TỔNG CỘNG	**795.550.741.556**	**416.086.372.405**

(*) 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 2 - 4,6%/ năm.

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

	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Tiền gửi có kỳ hạn	322.347.076.698	77.640.684.561
TỔNG CỘNG	**322.347.076.698**	**77.640.684.561**

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 có thể áp dụng.

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Phải thu từ bên khác:	**1.026.328.325.682**	**475.362.581.044**
- Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô Thị A&T Bình Dương	*128.519.194.740*	-
- Công ty TNHH Đông Đô Peninsula Đà Nẵng	*27.186.233.918*	*516.053.916*
- Công ty CP Đầu Tư và Xây Dựng The Sang	*38.314.818.721*	*29.851.581.875*
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Tecco	*13.615.989.940*	*14.910.583.479*
- Các khách hàng khác	*818.692.088.363*	*430.084.361.774*
Phải thu từ các bên liên quan *(Thuyết minh số 33)*	257.619.296.409	419.461.984.229
TỔNG CỘNG	**1.283.947.622.091**	**894.824.565.273**
Dự phòng phải thu ngắn hạn của khách hàng *(Thuyết minh số 10)*	(174.318.924.017)	(88.406.267.635)
GIÁ TRỊ THUẦN	**1.109.628.698.074**	**806.418.297.638**

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Trả trước cho nhà cung cấp	943.475.385.931	1.015.818.331.945
- Trả trước cho các cá nhân	*25.957.754.725*	*25.957.754.725*
- Công ty Cổ phần TĐ ĐT và TM Thăng Long	-	*158.128.975.466*
- Công ty CP Tập Đoàn Thiên Minh Đức	*98.828.718.023*	*98.828.718.023*
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Tecco	-	*76.112.870.000*
- Các nhà cung cấp khác	*818.688.913.183*	*656.790.013.731*
Trả trước cho các bên liên quan *(Thuyết minh số 33)*	19.017.781.563	20.961.061.827
TỔNG CỘNG	**962.493.167.494**	**1.036.779.393.772**

Dự phòng trả trước cho người bán ngắn hạn *(Thuyết minh số 10)*	(680.759.327)	(680.759.327)
GIÁ TRỊ THUẦN	**961.812.408.167**	**1.036.098.634.445**

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Công ty TNHH Bất Động Sản Tập Đoàn Nam Việt	36.000.000.000	-
Ông Nguyễn Văn Văn	30.000.000.000	30.000.000.000
Bà Nguyễn Thị Liên	14.579.374.503	-
Khác	10.384.460.000	143.202.160.005
Cho vay các bên liên quan *(Thuyết minh số 33)*	15.600.000.000	26.531.175.222
TỔNG CỘNG	**106.563.834.503**	**199.733.335.227**

9. PHẢI THU KHÁC

	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Ngắn hạn		
Ký quỹ, ký cược cho các hợp đồng tiếp thị và phân phối dự án bất động sản (*)	5.844.220.742.673	4.923.834.599.697
Tạm hoàn ứng cho chủ đầu tư - Công ty Cổ Phần Đầu Tư Kinh Doanh Bất Động Sản Hà An ("Hà An")	1.173.468.057.975	1.762.642.935.893
Vốn góp theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh:	238.035.526.190	203.791.869.489
- Công ty CP Đầu Tư và Dịch Vụ Đất Xanh Miền Nam	*1.015.472.100*	*1.015.472.100*
- Công ty CP Đầu Tư và Xây Dựng The Sang	*1.160.000.000*	*1.160.000.000*
- Khác	*235.860.054.090*	*201.616.397.389*
Tạm ứng cho nhân viên	116.679.127.600	77.825.176.000
Khác	413.633.126.953	324.676.648.476
	7.786.036.581.391	**7.292.771.229.555**
Dài hạn		
Ký quỹ, ký cược	1.807.430.950	74.116.171.368
Vốn góp của các HĐHTKD	-	5.020.000.000
	1.807.430.950	**79.136.171.368**
TỔNG CỘNG	**7.787.844.012.341**	**7.371.907.400.923**
Dự phòng phải thu khác *(Thuyết minh số 10)*	*(132.346.105.265)*	*(113.994.139.952)*
GIÁ TRỊ THUẦN	**7.655.497.907.076**	**7.257.913.260.971**

Trong đó:

Phải thu các bên khác	3.600.783.076.242	2.719.713.562.994
Phải thu các bên liên quan *(Thuyết minh số 33)*	4.187.060.936.099	4.652.193.837.929

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

10. DỰ PHÒNG PHẢI THU NGẮN HẠN KHÓ ĐÒI

	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Dự phòng các khoản ký quỹ, tạm ứng	174.318.924.017	88.406.267.635
Dự phòng phải thu của khách hàng	132.346.105.265	113.994.139.952
Dự phòng trả trước cho người bán	680.759.327	680.759.327
TỔNG CỘNG	**307.345.788.609**	**203.081.166.914**

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

	Kỳ này	*Kỳ trước*
Số đầu kỳ	**203.081.166.914**	**153.127.730.535**
Dự phòng trích lập trong kỳ	188.993.366.086	106.658.084.551
Hoàn nhập dự phòng trong kỳ	(83.093.588.480)	(56.704.648.172)
Dự phòng giảm do thanh lý công ty con	(1.635.155.911)	-
Số cuối kỳ	**307.345.788.609**	**203.081.166.914**

11. HÀNG TỒN KHO

	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Bất động sản dở dang (*)	2.045.036.414.897	2.001.986.481.771
Bất động sản hàng hóa	372.961.072.934	246.554.191.605
Bất động sản thành phẩm	2.690.750.739.471	2.138.900.866.007
Khác	4.280.499.838	3.330.287.780
TỔNG CỘNG	**5.113.028.727.140**	**4.390.771.827.163**

(*) Chủ yếu bao gồm tiền sử dụng đất, chi phí xây dựng và phát triển dự án Regal Legend, La Maison, Đất Quảng Riverside, Tuyên Sơn và các dự án khác.

Chi phí lãi vay vốn hóa

Trong kỳ, nhóm Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là 147.799.309.942 VND (cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024: 115.148.915.708 VND). Các khoản chi phí đi vay này liên quan đến các khoản vay nhằm tài trợ cho việc xây dựng và phát triển các dự án bất động sản đang triển khai của Nhóm Công ty.

12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Ngắn hạn		
Chi phí hoa hồng môi giới	106.166.265.581	116.753.729.625
Công cụ, dụng cụ	3.223.565.723	1.129.247.568
Chi phí thuê văn phòng	579.654.560	529.375.480
Khác	11.633.982.344	29.828.843.068
	121.603.468.208	**148.241.195.741**
Dài hạn		
Chi phí sửa chữa văn phòng	107.965.426.494	2.439.216.200
Công cụ, dụng cụ	22.111.400.887	5.033.219.520
Chi phí hoa hồng môi giới, nhà mẫu	4.283.499.134	12.610.560.497
Khác	6.904.454.387	53.796.657.880
	141.264.780.902	**73.879.654.097**
TỔNG CỘNG	**262.868.249.110**	**222.120.849.838**

13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tài sản cố định khác	Tổng cộng
Nguyên giá:						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	108.571.706.266	5.846.738.309	81.739.987.669	13.087.821.953	23.684.346.802	232.930.600.999
Mua trong kỳ	29.424.488.582	465.023.051	4.528.092.012	1.309.182.594	-	35.726.786.239
Thanh lý trong kỳ	-	-	(3.707.885.201)	(31.809.091)	-	(3.739.694.292)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025	137.996.194.848	6.311.761.360	82.560.194.480	14.365.195.456	23.684.346.802	264.917.692.946
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	(16.057.348.229)	(2.436.484.858)	(62.776.247.966)	(11.083.298.261)	(2.834.641.100)	(95.188.020.414)
Khấu hao trong kỳ	(7.574.882.166)	(858.360.628)	(6.085.269.579)	(479.794.591)	(888.963.176)	(15.887.270.140)
Thanh lý trong kỳ	-	-	2.707.213.214	31.809.091	-	2.739.022.305
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025	(23.632.230.395)	(3.294.845.486)	(66.154.304.331)	(11.531.283.761)	(3.723.604.276)	(108.336.268.249)
Giá trị còn lại						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	92.514.358.037	3.410.253.451	18.963.739.703	2.004.523.692	20.849.705.702	137.742.580.585
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025	**114.363.964.453**	**3.016.915.874**	**16.405.890.149**	**2.833.911.695**	**19.960.742.526**	**156.581.424.697**

14. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm	Tài sản khác	Tổng cộng
Nguyên giá:				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	34.785.555.399	69.318.223.463	265.000.000	104.368.778.862
Mua mới	-	35.200.000	-	35.200.000
Giảm do thoái vốn công ty con	-	(330.000.000)	-	(330.000.000)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025	34.785.555.399	69.353.423.463	265.000.000	104.073.978.862
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	-	(39.133.179.852)	(113.706.251)	(39.246.886.103)
Hao mòn trong kỳ	-	(4.455.751.585)	(10.999.998)	(4.455.751.585)
Giảm do thoái vốn công ty con	-	270.416.665	-	259.416.667
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025	-	(43.318.514.772)	(124.706.249)	(43.443.221.021)
Giá trị còn lại:				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	34.785.555.399	30.185.043.611	151.293.749	65.121.892.759
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025	**34.785.555.399**	**26.034.908.691**	**140.293.751**	**60.630.757.841**

15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Nhà cửa vật kiến trúc
Nguyên giá:	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	68.934.690.108
Tăng trong kỳ	23.860.238.541
Giảm trong kỳ	(5.765.287.119)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025	87.029.641.530
Giá trị khấu hao lũy kế:	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	(5.967.364.183)
Khấu hao trong kỳ	(2.196.427.042)
Giảm trong kỳ	1.556.623.631
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025	(6.607.167.594)
Giá trị còn lại:	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	62.967.325.925
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025	**80.422.473.936**

16. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Xây dựng văn phòng	26.826.233.180	18.234.755.302
Chi phí phát triển phần mềm	56.393.538.366	54.786.919.578
Khác	20.587.516.715	23.433.714.145
TỔNG CỘNG	**103.807.288.261**	**96.455.389.025**

17. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Đầu tư vào công ty liên kết (*)	35.240.017.422	116.937.098.605
Đầu tư vào đơn vị khác	-	500.000.000
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	-	25.000.000.000
TỔNG CỘNG	**35.240.017.422**	**142.437.098.605**

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

Tên công ty	Lĩnh vực kinh doanh	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
		Tỷ lệ lợi ích (%)	Giá trị ghi sổ VND	Tỷ lệ lợi ích (%)	Giá trị ghi sổ VND
Công ty TNHH ĐT Kinh doanh BĐS Lan Anh	Kinh doanh và môi giới BĐS	-	-	30,0	49.143.298.420

Công ty TNHH Đầu tư Lê Gia Newland	Kinh doanh BĐS	-	-	50,0	39.255.468.825
Công ty TNHH Địa Ốc Thu Đại Thành	Kinh doanh BĐS	25,3	27.000.000.000	-	-
Công ty TNHH Tư vấn & Đầu tư Tadugo	Kinh doanh và môi giới BDS	-	-	25,0	25.000.000.000
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Đất Phước Thịnh	Kinh doanh và môi giới BDS	36,0	83.517.171	36,0	5.706.400,00
Công ty Cổ phần Vision Realty	Kinh doanh và môi giới BDS	36,0	71.692.711	36,0	23.263.621,00
Công ty Cổ phần Landtogo	Kinh doanh và môi giới BDS	36,0	12.032.945	36,0	16.925.249,00
Công ty Cổ phần Houzz Agent	Kinh doanh và môi giới BDS	36,0	79.336.027	36,0	7.918.975,00
Công ty Cổ phần Sight Realty	Kinh doanh và môi giới BDS	25,0	83.159.021	25,0	83.159.021,00
Công ty Cổ phần Nhà Ở Ngay Reco	Kinh doanh và môi giới BDS	25,0	1.214.829.142	25,0	1.004.462.930,00
Công ty Cổ phần Tập Đoàn Mogiland	Kinh doanh và môi giới BDS	25,0	2.881.960.956	-	-
Công ty Cổ phần Giáo Dục & Phát Triển Tâm Phúc	Đào tạo sơ cấp	40,0	177.983.577	-	-
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Indochine	Kinh doanh và môi giới BĐS	27,8	3.635.505.872	27,8	2.396.895.164,00
Công ty Cổ phần Công nghệ X-tech	Công nghệ	40,0	-	-	-
Công ty CP Đầu tư và Dịch vụ Đất Xanh Miền Nam	Kinh doanh và môi giới BĐS	49,0	-	49,0	-
TỔNG CỘNG			**35.240.017.422**		**116.937.098.605**

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

Giá gốc khoản đầu tư:

Số đầu kỳ	262.640.019.632
Tăng trong kỳ	31.200.000.000
Giảm do thanh lý khoản đầu tư	(25.000.000.000)
Giảm do chuyển thành công ty con	(88.858.204.658)
Số cuối kỳ	179.981.814.974

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

Số đầu kỳ	(145.702.921.027)

Phần lỗ từ công ty liên kết trong kỳ	961.123.475
Số cuối kỳ	(144.741.797.552)
Giá trị còn lại:	
Số đầu kỳ	**116.937.098.605**
Số cuối kỳ	**35.240.017.422**

18. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

Nguyên giá:	
Số đầu kỳ và số cuối kỳ	210.088.231.451
Phân bổ lũy kế:	
Số đầu kỳ	(94.897.208.122)
Phân bổ trong kỳ	(21.008.823.156)
Số cuối kỳ	(115.906.031.278)
Giá trị còn lại	
Số đầu kỳ	115.191.023.329
Số cuối kỳ	**94.182.200.173**

19. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Phải trả nhà cung cấp:	484.959.191.460	289.594.130.590
- Công ty Cổ Phần Vật Tư Thiết Bị và Đầu Tư Xây Dựng M.E.I	*23.143.043.368*	*29.737.440.955*
- Công ty Cổ Phần Vinaconex 25	*20.253.340.955*	*24.343.043.368*
- Khác	*441.562.807.137*	*235.513.646.267*
Phải trả các bên liên quan *(Thuyết minh số 33)*	2.513.069.173	834.008.852
TỔNG CỘNG	**487.472.260.633**	**290.428.139.442**

20. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Cá nhân mua căn hộ và đất nền trả tiền trước	754.440.814.945	354.198.414.826
Khách hàng khác trả tiền trước	128.734.093.691	36.919.008.814
Các bên liên quan *(Thuyết minh số 33)*	7.250.790.382	7.250.790.382
TỔNG CỘNG	**890.425.699.018**	**398.368.214.022**

21. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Ngày 01 tháng 01 năm 2025	*Số phải nộp trong kỳ*	*Số đã nộp trong kỳ*	*Giảm do thanh lý công ty con*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*
Thuế giá trị gia tăng	48.903.758.159	294.882.837.309	(265.943.377.855)	-	78.592.986.216
Thuế thu nhập doanh nghiệp	101.974.216.972	142.887.111.384	(67.025.594.118)	-	177.730.278.819
Thuế thu nhập cá nhân	9.813.652.358	103.802.224.341	(76.218.115.152)	-	36.771.126.365
Thuế khác	17.014.626.610	41.697.431.678	(50.879.218.719)	-	7.815.161.567
TỔNG CỘNG	**177.706.254.099**	**583.269.604.712**	**(460.066.305.844)**	**-**	**300.909.552.967**

22. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Chi phí xây dựng của các dự án	202.065.483.343	194.191.255.149
Chi phí hỗ trợ lãi suất	64.072.249.370	89.427.890.970
Chi phí môi giới	107.746.828.037	38.929.712.320
Lương thưởng	8.368.673.924	4.191.698.334
Khác	69.596.255.523	82.438.863.046
TỔNG CỘNG	**451.849.490.197**	**409.179.419.819**

23. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Doanh thu từ dịch vụ bất động sản	90.367.677.868	66.563.887.468
Doanh thu khác	10.931.216.702	8.956.602.998
TỔNG CỘNG	**101.298.894.570**	**75.520.490.466**

24. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Thu hộ cho chủ đầu tư	1.949.472.469.374	2.490.178.202.703
Nhận góp vốn theo HĐHTKD	157.779.670.489	109.322.967.499
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	73.416.140.006	74.207.025.499
Nhận đặt cọc của khách hàng mua BĐS	4.025.846.087	4.371.533.151
Khác	282.534.346.698	211.377.160.007
TỔNG CỘNG	**2.463.451.492.223**	**2.889.456.888.859**
Trong đó:		
Phải trả bên khác	2.347.877.884.139	2.771.248.372.770
Phải trả các bên liên quan *(Thuyết minh số 33)*	115.573.608.084	118.208.516.089

25. VAY

	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Ngắn hạn	**2.047.099.762.400**	**1.834.434.542.987**
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 25.1)	*1.418.274.925.171*	*805.341.545.964*
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 25.2)	*570.654.837.229*	*972.022.997.023*
Vay cá nhân và tổ chức khác	*58.170.000.000*	*57.070.000.000*
Dài hạn	**946.419.414.421**	**377.960.774.216**
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 25.4)	*946.419.414.421*	*362.960.774.216*
Vay cá nhân và tổ chức khác	-	*15.000.000.000*
TỔNG CỘNG	**2.993.519.176.821**	**2.212.395.317.203**

Tình hình tăng giảm các khoản vay như sau:

Tình hình tăng giảm các khoản vay như sau:

	Kỳ này	*Kỳ trước*
Số đầu kỳ	**2.212.395.317.203**	**2.154.030.011.295**
Tăng do mua công ty con	19.495.000.000	-
Vay trong kỳ	3.835.554.483.893	1.861.355.120.548
Trả nợ gốc vay	(3.073.925.624.275)	(1.803.952.314.640)
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	-	962.500.000
Số cuối kỳ	**2.993.519.176.821**	**2.212.395.317.203**

25.1 Các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng

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

Ngân hàng	*Vào ngày 31.12.2025*	*Kỳ hạn trả gốc*	*Mục đích vay*	*Hình thức đảm bảo*
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	491.802.685.313	Từ ngày 05 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026	Bổ sung vốn hoạt động kinh doanh	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	134.467.871.361	Từ ngày 10 tháng 01 năm 2026 đến ngày 13 tháng 06 năm 2026	Bổ sung vốn hoạt động kinh doanh	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	78.315.951.483	Từ ngày 09 tháng 04 năm 2026 đến ngày 12 tháng 06 năm 2026	Bổ sung vốn hoạt động kinh doanh	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	3.909.004.881	Từ ngày 29 tháng 03 năm 2026 đến ngày 18 tháng 05 năm 2026	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam	7.487.417.418	Đến ngày 27 tháng 08 năm 2026	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	23.654.521.897	Từ ngày 05 tháng 03 năm 2026 đến ngày 09 tháng 07 năm 2026	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam	47.007.405.343	Đến ngày 23 tháng 04 năm 2026	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng liên doanh Việt - Nga Chi Nhánh Đà Nẵng	150.763.379.979	Đến ngày 30 tháng 11 năm 2026	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam Chi Nhánh Đà Nẵng	21.852.304.720	Từ ngày 26 tháng 02 năm 2026 đến ngày 27 tháng 06 năm 2026	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng TNHH MTV Việt Nam Hiện Đại	33.584.838.755	Từ ngày 29 tháng 05 năm 2026 đến ngày 29 tháng 09 năm 2026	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng Hội sở	14.573.451.168	Đến ngày 24 tháng 04 năm 2026	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp

Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	27.329.898.147	Từ ngày 05 tháng 01 năm 2026 đến ngày 03 tháng 11 năm 2026	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam	48.078.532.774	Đến ngày 23 tháng 04 năm 2026	Mua tài sản	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	14.887.898.716	Từ ngày 02 tháng 03 năm 2026 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	154.919.806.895	Từ ngày 19 tháng 11 năm 2026 đến ngày 28 tháng 11 năm 2026	Bổ sung vốn hoạt động kinh doanh	Tín chấp
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	12.935.943.470	Từ ngày 03 tháng 01 năm 2026 đến ngày 17 tháng 06 năm 2026	Bổ sung vốn lưu động	Tín chấp
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	30.000.000.000	Đến ngày 16 tháng 09 năm 2026	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	6.318.853.368	Từ ngày 26 tháng 02 năm 2026 đến ngày 28 tháng 12 năm 2026	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Quân Đội	114.050.491.483	Từ ngày 25 tháng 01 năm 2026 đến 25 tháng 4 năm 2030	Tài trợ dự án	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	28.000.000	Đến ngày 27 tháng 03 năm 2026	Mua tài sản	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam	340.008.000	Đến ngày 31 tháng 12 năm 2026	Mua tài sản	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Thanh Xuân	1.966.660.000	Đến ngày 08 tháng 10 năm 2026	Mua tài sản	Thế chấp
Tổng cộng	**1.418.274.925.171**			

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

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

Ngân hàng	*Vào ngày 31.12.2025*	*Kỳ hạn trả gốc*	*Mục đích vay*	*Hình thức đảm bảo*
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Hoàn Kiếm	933.687.196	Đến ngày 30 tháng 09 năm 2026	Mua tài sản	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Quốc Dân	1.668.200.000	Đến ngày 30 tháng 09 năm 2026	Bổ sung vốn hoạt động kinh doanh	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	11.402.000.000	Đến ngày 30 tháng 09 năm 2026	Mua tài sản	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	1.029.960.000	Đến ngày 30 tháng 09 năm 2026	Mua tài sản	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	1.000.000.000	Đến ngày 21 tháng 07 năm 2026	Mua tài sản	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - Chi nhánh Long An	170.116.278.412	Từ ngày 28 tháng 04 năm 2026 đến ngày 22 tháng 12 năm 2026	Thực hiện xây dựng dự án	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng Hội sở	45.000.000.000	Đến ngày 15 tháng 07 năm 2026	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng Hội sở	99.145.710.271	Đến ngày 25 tháng 10 năm 2026	Tài trợ dự án	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng Hội Sở	180.192.334.684	Đến ngày 25 tháng 09 năm 2026	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Quân Đội Chi Nhánh Đà Nẵng	7.000.000.000	Đến ngày 25 tháng 07 năm 2026	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Quân Đội Chi Nhánh Đà Nẵng	27.500.000.000	Đến ngày 25 tháng 06 năm 2026	Tài trợ dự án	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - Chi nhánh Long An	25.666.666.666	Đến ngày 31 tháng 10 năm 2026	Tài trợ dự án	Thế chấp
Tổng cộng	**570.654.837.229**			

25.3 Các khoản vay dài hạn từ ngân hàng

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

Ngân hàng	*Vào ngày 31.12.2025*	*Kỳ hạn trả gốc*	*Mục đích vay*	*Hình thức đảm bảo*
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	3.090.080.000	Đến ngày 24 tháng 12 năm 2029	Mua tài sản	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Hoàn Kiếm	353.816.858	Từ ngày 09 tháng 01 năm 2027 đến ngày 29 tháng 01 năm 2028	Mua tài sản	Thế chấp

Ngân hàng TMCP Quốc Dân	4.170.500.000	Từ ngày 09 tháng 07 năm 2029 đến ngày 19 tháng 07 năm 2029	Bổ sung vốn hoạt động kinh doanh	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	17.099.021.524	Đến ngày 12 tháng 06 năm 2028	Mua tài sản	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	12.450.000.000	Đến ngày 21 tháng 07 năm 2038	Mua tài sản	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng Hội sở	720.769.338.705	Đến ngày 18 tháng 10 năm 2028	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Quân Đội Chi Nhánh Đà Nẵng	24.500.000.000	Đến ngày 25 tháng 04 năm 2030	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Quân Đội Chi Nhánh Đà Nẵng	71.500.000.000	Đến ngày 27 tháng 12 năm 2028	Tài trợ dự án	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - Chi nhánh Long An	89.833.333.334	Đến ngày 23 tháng 07 năm 2029	Tài trợ dự án	Thế chấp
Ngân hàng TNHH Một Thành Viên Shinhan Việt Nam	1.350.000.000	Đến ngày 11 tháng 12 năm 2033	Mua tài sản	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam	1.303.324.000	Đến ngày 28 tháng 10 năm 2030	Mua tài sản	Thế chấp
TỔNG CỘNG	**946.419.414.421**			

26. VỐN CHỦ SỞ HỮU

26.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	*Thặng dư vốn cổ phần*	*Vốn khác của chủ sở hữu*	*Quỹ đầu tư phát triển*	*Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối*	*Lợi ích cổ đông không kiểm soát*	*Tổng cộng*
Cho kỳ kế toán kết thúc 31.12.2024							
Đầu kỳ	**5.741.031.240.000**	**4.503.548.710**	**24.503.464.043**	**6.193.919.585**	**89.978.362.170**	**2.236.733.731.109**	**8.102.944.265.617**
Cổ phiếu ESOP cho nhân viên	50.000.000.000	-	-	-	(50.000.000.000)	-	-
Góp vốn từ cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	6.450.000.000	6.450.000.000
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	140.670.849.757	107.408.459.617	248.079.309.374
Cổ tức trả cho cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	(3.700.500.219)	(3.700.500.219)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(474.517.401)	(325.322.167)	(799.839.570)
Thay đổi tỷ lệ sở hữu tại các công ty con	-	-	-	-	5.571.480.369	(42.425.486.434)	(36.854.006.065)
Tăng khác	-	-	-	-	293.598.342	-	293.598.342
Cuối kỳ	**5.791.031.240.000**	**4.503.548.710**	**24.503.464.043**	**6.193.919.585**	**186.039.773.235**	**2.304.140.881.906**	**8.316.412.827.479**

26. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

	Vốn cổ phần	*Thặng dư vốn cổ phần*	*Vốn khác của chủ sở hữu*	*Quỹ đầu tư phát triển*	*Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối*	*Lợi ích cổ đông không kiểm soát*	*Tổng cộng*
Cho kỳ kế toán kết thúc 31.12.2025							
Đầu kỳ	**5.791.031.240.000**	**4.503.548.710**	**24.503.464.043**	**6.193.919.585**	**186.039.773.235**	**2.304.140.881.906**	**8.316.412.827.479**
Góp vốn từ cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	138.930.065.000	138.930.065.000
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	336.462.534.583	161.963.227.083	498.425.761.666
Cổ tức trả cho cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	(99.570.200.000)	(99.570.200.000)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(14.484.458.720)	(7.680.023.763)	(22.164.482.483)
Tăng tỷ lệ sở hữu tại các công ty con	-	-	-	-	(2.836.824.027)	(15.163.222.535)	(18.000.046.562)
Thanh lý công ty con	-	-	-	-	-	(4.477.600.416)	(4.477.600.416)
Giảm khác	-	-	-	-	(1.756.352.959)	-	(1.756.352.959)
Cuối kỳ	**5.791.031.240.000**	**4.099.498.710**	**24.503.464.043**	**6.193.919.585**	**503.424.672.112**	**2.478.143.127.275**	**8.807.395.921.725**

26. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

26.2 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

	Từ 01/01/2025 đến 31/12/2025	*Từ 01/012024 đến 31/12/2024*
Vốn đã góp của chủ sở hữu		
Số dư đầu kỳ	**5.791.031.240.000**	**5.741.031.240.000**
Chương trình lựa chọn cho người lao động	-	50.000.000.000
Số dư cuối kỳ	**5.791.031.240.000**	**5.791.031.240.000**

26.3 Cổ phiếu phổ thông

	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
	Số cổ phiếu	*Số cổ phiếu*
Cổ phiếu được phép phát hành	579.103.124	579.103.124
Cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ		
Cổ phiếu phổ thông	*579.103.124*	*579.103.124*
Cổ phiếu quỹ		
Cổ phiếu phổ thông	-	-
Cổ phiếu đang lưu hành		
Cổ phiếu phổ thông	*579.103.124*	*579.103.124*
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành	*10.000*	*10.000*

26.4 Lãi trên cổ phiếu

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

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

26. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

26.4 Lãi trên cổ phiếu

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

	Từ 01/10/2025 đến 31/12/2025	*Từ 01/10/2024 đến 31/12/2024*	*Từ 01/01/2025 đến 31/12/2025*	*Từ 01/01/2024 đến 31/12/2024*
Lỗ/(lợi nhuận) thuần sau thuế (VND)	2.644.832.603	36.472.132.228	336.462.534.583	140.670.849.757
Trừ: Quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(4.220.125.493)
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	**2.644.832.603**	**36.472.132.228**	**336.462.534.583**	**136.450.724.264**

	Từ 01/10/2025 đến 31/12/2025	*Từ 01/10/2024 đến 31/12/2024*	*Từ 01/01/2025 đến 31/12/2025*	*Từ 01/01/2024 đến 31/12/2024*
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	579.103.124	579.103.124	579.103.124	579.103.124
Ảnh hưởng suy giảm do:				
Trái phiếu có thể chuyển đổi	-	-	-	-
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	579.103.124	579.103.124	579.103.124	579.103.124
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**5**	**63**	**581**	**236**
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	**5**	**63**	**581**	**236**

27. DOANH THU

27.1 Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Từ 01/10/2025 đến 31/12/2025	*Từ 01/10/2024 đến 31/12/2024*	*Từ 01/01/2025 đến 31/12/2025*	*Từ 01/01/2024 đến 31/12/2024*
Tổng doanh thu	**1.597.579.291.735**	**791.388.173.004**	**3.939.240.908.163**	**2.609.745.694.557**
Trong đó:				
Doanh thu dịch vụ bất động sản	1.078.574.947.391	389.742.421.430	2.502.170.981.173	1.232.702.657.502
Doanh thu từ bán căn hộ, nhà phố và đất nền	465.155.084.598	326.298.672.187	1.180.562.846.021	1.112.589.728.614

Doanh thu dịch vụ khác	53.849.259.746	75.347.079.387	256.507.080.969	264.453.308.441
Giảm trừ doanh thu	(505.514.308)	(171.858.947.836)	(505.514.308)	(171.858.947.836)
DOANH THU THUẦN	**1.597.073.777.427**	**619.529.225.168**	**3.938.735.393.855**	**2.437.886.746.721**

27.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Từ 01/10/2025 đến 31/12/2025	*Từ 01/10/2024 đến 31/12/2024*	*Từ 01/01/2025 đến 31/12/2025*	*Từ 01/01/2024 đến 31/12/2024*
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	18.636.559.728	15.568.375.588	33.595.752.601	31.298.037.596
Thu nhập từ thanh lý khoản đầu tư	5.141.795.342	-	5.141.795.342	-
Khác	-	82.161.610	-	82.161.610
TỔNG CỘNG	**23.778.355.070**	**15.650.537.198**	**38.737.547.943**	**31.380.199.206**

28. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Từ 01/10/2025 đến 31/12/2025	*Từ 01/10/2024 đến 31/12/2024*	*Từ 01/01/2025 đến 31/12/2025*	*Từ 01/01/2024 đến 31/12/2024*
Giá vốn dịch vụ bất động sản	626.371.998.709	170.541.675.408	1.216.063.222.946	479.163.102.865
Giá vốn bán căn hộ, nhà phố và đất nền	384.672.680.572	(1.657.031.453)	707.871.803.695	566.083.051.666
Giá vốn dịch vụ khác	1.959.523.437	60.193.707.799	173.370.259.784	214.729.172.629
TỔNG CỘNG	**1.013.004.202.718**	**229.078.351.754**	**2.097.305.286.425**	**1.259.975.327.160**

29. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Từ 01/10/2025 đến 31/12/2025	*Từ 01/10/2024 đến 31/12/2024*	*Từ 01/01/2025 đến 31/12/2025*	*Từ 01/01/2024 đến 31/12/2024*
Chi phí đi vay	29.436.614.919	25.174.973.819	96.217.032.272	97.857.939.660
Khác	6.588.103.185	1.437.347.909	7.465.431.549	4.751.423.845
TỔNG CỘNG	**36.024.718.104**	**26.612.321.728**	**103.682.463.821**	**102.609.363.505**

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

	Từ 01/10/2025 đến 31/12/2025	*Từ 01/10/2024 đến 31/12/2024*	*Từ 01/01/2025 đến 31/12/2025*	*Từ 01/01/2024 đến 31/12/2024*
Chi phí bán hàng	**289.970.692.728**	**135.901.309.611**	**767.881.934.051**	**443.420.829.768**
Chi phí lương	119.909.132.060	46.715.807.724	344.584.175.997	148.925.502.807
Chi phí quảng cáo	108.446.858.499	60.249.016.990	257.206.762.106	193.564.614.544
Chi phí khấu hao và hao mòn	1.781.019.286	1.230.681.377	6.016.506.274	10.317.429.939
Chi phí khác	59.833.682.883	27.705.803.520	160.074.489.674	90.613.282.478
Chi phí quản lý doanh nghiệp	**234.243.384.348**	**135.438.037.518**	**422.579.515.828**	**289.973.077.947**
Chi phí lương	61.904.270.897	39.489.676.602	187.110.892.858	137.026.680.770
Chi phí dịch vụ mua ngoài	27.678.247.763	4.545.008.095	47.155.245.384	27.693.496.222
Chi phí dự phòng	127.112.344.051	69.724.448.739	105.899.777.606	52.302.981.341
Chi phí lợi thế thương mại	5.252.205.789	5.252.205.789	21.008.823.156	21.008.823.156
Chi phí khấu hao và hao mòn	2.414.609.186	4.401.653.508	10.474.705.713	16.244.227.809
Chi phí khác	9.881.706.662	12.025.044.785	50.930.071.111	35.696.868.649
TỔNG CỘNG	**524.214.077.076**	**271.339.347.129**	**1.190.461.449.879**	**733.393.907.715**

31. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

	Từ 01/10/2025 đến 31/12/2025	*Từ 01/10/2024 đến 31/12/2024*	*Từ 01/01/2025 đến 31/12/2025*	*Từ 01/01/2024 đến 31/12/2024*
Thu nhập khác	**34.085.267.725**	**21.094.256.620**	**85.541.583.191**	**40.997.693.209**
Thu nhập từ phạt vi phạm hợp đồng	24.916.761.695	16.222.143.127	69.634.558.416	30.365.234.543
Khác	9.168.506.030	4.872.113.493	15.907.024.775	10.632.458.666
Chi phí khác	**22.660.335.360**	**11.387.818.412**	**33.366.942.311**	**34.394.197.119**
Chi phí phạt chậm nộp thuế	10.502.056.795	4.900.245.160	17.399.236.631	16.874.915.481
Chi phí phạt thanh lý hợp đồng	1.709.645.211	617.248.762	3.451.108.984	1.364.368.492
Khác	10.448.633.354	5.870.324.490	12.516.596.696	16.154.913.146
LỢI NHUẬN KHÁC	**11.424.932.365**	**9.706.438.208**	**52.174.640.880**	**6.603.496.090**

32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

	Từ 01/10/2025 đến 31/12/2025	*Từ 01/10/2024 đến 31/12/2024*	*Từ 01/01/2025 đến 31/12/2025*	*Từ 01/01/2024 đến 31/12/2024*
Chi phí thuế TNDN hiện hành	23.585.334.607	30.301.091.810	142.887.111.384	84.575.602.133
Chi phí (thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	(3.491.028.978)	5.622.026.424	(2.153.367.022)	8.677.381.471
TỔNG CỘNG	**20.094.305.629**	**35.923.118.234**	**140.733.744.362**	**93.252.983.604**

33. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan có tồn tại quan hệ kiểm soát hoặc có phát sinh giao dịch, số dư trong kỳ và tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 như sau:

Bên liên quan	*Mối quan hệ*
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh ("DXG")	Công ty mẹ
Công ty TNHH Charm & CI Việt Nam ("Charm & CI")	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Dịch vụ Hà Thuận Hùng ("Hà Thuận Hùng")	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Vicco Sài Gòn ("Vicco SG")	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hà An ("Hà An")	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Miền Bắc ("DTMB")	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty Cổ Phần Hội An Invest ("Hội An")	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Đất Xanh Miền Nam ("DXMN")	Công ty liên kết
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 Trần Thanh Tân	Thành viên HĐQT độc lập
Ông Lê Đặng Quốc Hùng	Thành viên HĐQT
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)*
Ông Nguyễn Văn Văn	Nhân viên Tập đoàn

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

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

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

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Cho kỳ kế toán Từ 01/01/2025 đến 31/12/2025*	*Cho kỳ kế toán Từ 01/01/2024 đến 31/12/2024*
Hà An	Công ty cùng tập đoàn	Doanh thu cung cấp dịch vụ môi giới	32.590.561.177	53.530.945.394
		Hàng bán trả lại	-	171.858.947.836
		Lãi cho vay	572.109.590	9.405.722.968
		Lãi đi vay	2.728.965.752	-
		Thu hồi gốc vay	-	68.657.481.597
		Doanh thu dịch vụ khác	2.088.252.696	7.964.254.172
		Ký quỹ dự án	305.000.000.000	-
Vicco SG	Công ty cùng tập đoàn	Chi phí thuê văn phòng	2.723.404.680	2.836.070.280
Hà Thuận Hùng	Công ty cùng tập đoàn	Doanh thu cung cấp dịch vụ môi giới	6.303.769.669	15.162.686.034
Hội An	Công ty cùng tập đoàn	Doanh thu dịch vụ môi giới	5.283.461.530	-
		Ký quỹ dự án	49.595.000.000	-
DXMN	Công ty liên kết	Doanh thu dịch vụ môi giới	-	115.778.204
		Phí dịch vụ môi giới	-	2.888.465.731
		Doanh thu từ HĐHTKD	-	18.394.021.429
		Lãi cho vay	576.330.811	1.151.898.268
		Thu hồi gốc vay	13.931.175.222	-
		Thu hồi lãi vay	2.108.531.167	-
		Hoàn trả ký quỹ	6.500.000.000	62.150.000.000

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

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025*	*Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Phải thu ngắn hạn của khách hàng				
Hà An	Công ty cùng tập đoàn	Doanh thu cung cấp dịch vụ môi giới	199.966.271.892	363.397.558.052
		Doanh thu bán căn hộ, nhà phố và đất nền	-	1.650.000.000
		Doanh thu dịch vụ quản lý	-	9.398.324.022

Hà Thuận Hùng	Công ty cùng tập đoàn	Doanh thu cung cấp dịch vụ môi giới	51.090.780.523	44.156.633.878
DXG	Công ty mẹ	Doanh thu cung cấp dịch vụ môi giới	30.000.000	271.278.468
		Doanh thu khác	569.176.108	-
Hội An	Công ty cùng tập đoàn	Doanh thu cung cấp dịch vụ môi giới	5.811.807.680	-
DXMN	Công ty liên kết	Doanh thu cung cấp dịch vụ môi giới	151.260.206	588.189.809
			257.619.296.409	**419.461.984.229**

Phải thu về cho vay ngắn hạn

Hà An	Công ty cùng tập đoàn	Cho vay	10.600.000.000	10.600.000.000
DXMN	Công ty liên kết	Cho vay	5.000.000.000	15.931.175.222
			15.600.000.000	**26.531.175.222**

Phải thu khác

Hà An	Công ty cùng tập đoàn	Kỹ quỹ môi giới	2.055.750.000.000	1.950.750.000.000
		Tạm hoàn ứng cho chủ đầu tư	1.173.468.057.975	1.727.478.421.907
		Lãi cho vay	3.582.562.767	2.810.069.615
		Khác	202.155.405	25.772.610
Ông Nguyễn Văn Văn	Nhân viên Tập đoàn	Kỹ quỹ thực hiện dự án	555.897.318.077	621.397.096.160
Charm & CI	Công ty cùng tập đoàn	Kỹ quỹ môi giới dự án	235.000.000.000	235.000.000.000
DXG	Công ty mẹ	Ký quỹ	1.300.000.000	1.650.000.000
		Phải thu khác	11.464.234.440	2.480.489.982
DXMN	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
		Ký quỹ	300.000.000	300.000.000
DTMB	Công ty cùng tập đoàn	Tiền đặt cọc, ký quỹ dự án	3.300.000.000	3.300.000.000
Hà Thuận Hùng	Công ty cùng tập đoàn	Tạm ứng cho chủ đầu tư	26.896.334.123	35.164.513.987
	Công ty cùng tập đoàn	Kỹ quỹ dự án	31.114.000.000	31.114.000.000
Hội An	Công ty cùng tập đoàn	Kỹ quỹ dự án	87.745.000.000	38.150.000.000
			4.187.060.936.099	**4.652.193.837.929**

Trả trước cho người bán ngắn hạn

Hà An	Công ty cùng tập đoàn	Nhận chuyển nhượng BĐS	-	1.038.569.931
		Tiền điện, nước	-	100.725.668
DTMB	Công ty cùng tập đoàn	Chuyển nhượng BĐS	1.467.321.279	1.467.321.279
DXMN	Công ty liên kết	Dịch vụ môi giới	17.550.460.284	18.354.444.949
			19.017.781.563	**20.961.061.827**

Người mua trả tiền trước				
Hà Thuận Hùng	Công ty cùng tập đoàn	Trả trước	6.937.790.382	6.937.790.382
DXG	Công ty mẹ	Phí dịch vụ	313.000.000	313.000.000
			7.250.790.382	**7.250.790.382**
Phải trả người bán ngắn hạn				
Vicco Sài Gòn	Công ty cùng tập đoàn	Chi phí thuê văn phòng	1.763.315.763	822.423.327
Hà An	Công ty cùng tập đoàn	Tiền điện, nước	500.668	500.668
		Doanh thu bán căn hộ, nhà phố và đất nền	749.252.742	11.084.857
			2.513.069.173	**834.008.852**
Phải trả ngắn hạn khác				
DXG	Công ty mẹ	Góp vốn theo HĐHTKD	99.913.184.000	99.913.184.000
Hà Thuận Hùng	Công ty cùng tập đoàn	Góp vốn theo HĐHTKD	2.684.210.525	2.684.210.525
Hà An	Công ty cùng tập đoàn	Doanh thu quản lý	8.535.927.286	8.535.927.286
		Lãi đi vay	1.984.006.848	-
		Khác	1.472.306.822	25.194.278
Hội An	Công ty cùng tập đoàn	Lãi đi vay	433.972.603	-
DXMN	Công ty liên kết	Đặt cọc, ký quỹ	550.000.000	7.050.000.000
			115.573.608.084	**118.208.516.089**

Thu nhập và thù lao của các thành viên Hội đồng Quản trị, 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 31/03/2025)*	Tổng giám đốc	1.430.374.862	1.889.035.000
Ông Trần Quốc Thịnh *(Bổ nhiệm ngày 31/03/2025)*	Tổng giám đốc	1.114.876.382	-
Ông Phạm Anh Khôi *(Từ nhiệm 19/07/2024)*	Thành viên HĐQT	-	129.983.152
Các thành viên quản lý khác		6.772.799.166	4.340.541.347
		10.445.139.085	**7.331.306.546**

34. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

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

Nhóm Công ty chủ yếu hoạt động trong lĩnh vực là dịch vụ môi giới bất động sản và đầu tư và phát triển dự án bất động sản.

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

34. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

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

	Dịch vụ môi giới bất động sản	Đầu tư và phát triển dự án bất động sản	Loại trừ	Tổng cộng
Vào ngày và cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến 31/12/2025				
Doanh thu thuần				
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	*2.876.544.425.604*	*1.736.923.013.285*	*(674.732.045.034)*	*3.938.735.393.855*
Kết quả hoạt động kinh doanh				
Lợi nhuận gộp của bộ phận	*1.321.949.025.161*	*586.109.595.304*	*(66.628.513.035)*	*1.841.430.107.430*
Chi phí không phân bổ				*1.190.461.449.879*
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh				*650.968.657.551*
Phần lợi nhuận trong công ty liên kết				*961.123.475*
Doanh thu tài chính				*38.737.547.943*
Chi phí tài chính				*103.682.463.821*
Lãi khác				*52.174.640.880*
Lợi nhuận trước thuế				*639.159.506.028*
Chi phí thuế TNDN				*142.887.111.384*
Chi phí thuế TNDN hoãn lại				*(2.153.367.022)*
Lợi nhuận sau thuế				498.425.761.666
Lợi ích cổ đông không kiểm soát				161.963.227.083
Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ				**336.462.534.583**
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025				
Tài sản và nợ phải trả				
Tài sản bộ phận	10.674.508.229.444	6.552.069.506.932	(1.330.197.609.912)	15.896.380.126.464
Tài sản không phân bổ				1.021.930.643.122
Tổng tài sản				**16.918.310.769.586**
Nợ phải trả bộ phận	4.618.707.542.240	4.018.568.708.252	(1.249.259.237.030)	7.388.017.013.462
Nợ phải trả không phân bổ				722.897.834.399
Tổng nợ phải trả				**8.110.914.847.861**

34. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh (tiếp theo)

	Dịch vụ môi giới bất động sản	Đầu tư và phát triển dự án bất động sản	Loại trừ	Tổng cộng
Vào ngày và cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2024 đến 31/12/2024				
Doanh thu thuần				
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	*1.508.992.239.286*	*1.121.753.042.013*	*(192.858.534.578)*	*2.437.886.746.721*
Kết quả hoạt động kinh doanh				
Lợi nhuận gộp của bộ phận	*631.016.698.881*	*555.669.990.347*	*(8.775.269.667)*	*1.177.911.419.561*
Chi phí không phân bổ				*733.393.907.715*
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh				*444.517.511.846*
Phần lợi nhuận trong công ty liên kết				*(38.559.550.659)*
Doanh thu tài chính				*31.380.199.206*
Chi phí tài chính				*102.609.363.505*
Lãi khác				*6.603.496.090*
Lợi nhuận trước thuế				*341.332.292.978*
Chi phí thuế TNDN				*84.575.602.133*
Chi phí thuế TNDN hoãn lại				*8.677.381.471*
Lợi nhuận sau thuế				248.079.309.374
Lợi ích cổ đông không kiểm soát				107.408.459.617
Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ				**140.670.849.757**
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024				
Tài sản và nợ phải trả				
Tài sản bộ phận	5.092.081.994.729	9.903.127.631.504	(716.518.400.970)	14.278.691.225.263
Tài sản không phân bổ				789.827.576.957
Tổng tài sản				**15.068.518.802.220**
Nợ phải trả bộ phận	6.523.794.230.361	696.969.712.342	(945.415.472.891)	6.275.348.469.812
Nợ phải trả không phân bổ				476.757.504.929
Tổng nợ phải trả				**6.752.105.974.741**

35. 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.

Lê Phương Đan Thư	Nguyễn Huỳnh Quang Tuân	Trần Quốc Thịnh
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 01 năm 2026