

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 03 năm 2026  
HCM City, March 31<sup>st</sup>, 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

- 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](mailto:ir.dxs@datxanhservices.vn)
- Nội dung công bố thông tin/*Contents of disclosure*:
  - Báo cáo tài chính riêng kiểm toán năm 2025.  
*Audited separate financial statement for the year ended 31 December 2025.*
  - Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán năm 2025.  
*Audited consolidated financial statement for the year ended 31 December 2025.*
  - Giải trình chênh lệch lợi nhuận sau thuế trên Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2025.  
*Explanation for profit after tax movement in audited financial statements for the year ended 31 December 2025.*
- Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 31/03/2026 tại đường dẫn <https://ir.datxanhservices.vn/>  
*This information was published on the company's website on March 31<sup>st</sup>, 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 INFORMATION**



**NGUYỄN HUỖNH QUANG TUẤN**

**DATXANH SERVICES**

Số/No.: 19 /2026/CV-DXS

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

Re: Explanation of the variance in profit after tax of the audited financial statements 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 31 tháng 03 năm 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 kiểm toán năm 2025 của Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh.  
Pursuant to the audited separate financial statements and the audited consolidated financial statements for the year ended 31 December 2025 of Dat Xanh Real Estate Services Joint Stock Company.
1. 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 kiểm toán năm 2025 so với cùng kỳ như sau:  
Dat Xanh Real Estate Services Joint Stock Company (DXS) provides an explanation for the variance of profit after tax on the audited separate and consolidated financial statements for the year ended 31 December 2025 compared to the same period last year as follows:

Đơn vị tính/Unit: VND

Nội dung Items	Năm/Year 2025	Năm/Year 2024	Chênh lệch (lần) Change (time)
1. Lợi nhuận sau thuế (BCTC riêng) Net profit after tax (Separate financial statement)	240.361.864.320 240,361,864,320	20.378.786.159 20,378,786,159	11,8
2. Lợi nhuận sau thuế (BCTC hợp nhất) Net profit after tax (Consolidated financial statement)	523.442.352.482 523,442,352,482	248.079.309.374 248,079,309,374	2,1
2.1. Lợi nhuận sau thuế thuộc về cổ đông Công ty mẹ Net profit after tax attributable to shareholders of the parent	351.512.195.294 351,512,195,294	140.670.849.757 140,670,849,757	2,5
2.2. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát Net profit after tax attributable to non-controlling interests	171.930.157.188 171,930,157,188	107.408.459.617 107,408,459,617	1,6

Nguyên nhân/ Reasons:

Lợi nhuận sau thuế trên Báo cáo tài chính công ty mẹ kiểm toán năm 2025 đạt 240,4 tỷ đồng, gấp 11,8 lần so với mức 20,4 tỷ đồng của năm trước, chủ yếu nhờ sự tăng trưởng vượt trội của doanh thu thuần



lên 794,9 tỷ đồng (+678% YoY). Kết quả này phản ánh sự cải thiện rõ nét của thị trường bất động sản trong năm 2025, cùng với việc Công ty triển khai hiệu quả các dự án trọng điểm và gia tăng sản lượng giao dịch. Bên cạnh đó, doanh thu tài chính đạt 124,6 tỷ đồng, chủ yếu từ cổ tức được chia từ công ty con, đóng góp tích cực vào kết quả chung.

*Profit after tax in the Audited separate financial statements for 2025 reached VND 240.4 billion, representing an 11.8 -fold increase compared to VND 20.4 billion in the prior year, primarily driven by a strong surge in net revenue to VND 794.9 billion (+678% YoY). This performance reflects a clear recovery of the real estate market in 2025, together with the Company's effective execution of key projects and higher transaction volumes. In addition, financial income amounted to VND 124.6 billion, mainly from dividend income from subsidiaries, contributing positively to overall profitability.*

Lợi nhuận sau thuế trên Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán năm 2025 đạt 523,4 tỷ đồng, gấp 2,1 lần so với năm trước, chủ yếu đến từ tăng trưởng mạnh của hoạt động kinh doanh cốt lõi khi doanh thu thuần đạt 3.966 tỷ đồng (+63% YoY). Kết quả này phản ánh sự cải thiện rõ nét của thị trường bất động sản trong năm 2025, cùng với việc các công ty trong hệ thống đẩy mạnh triển khai các dự án trên toàn quốc và ghi nhận kết quả bán hàng tích cực. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh đạt 610,2 tỷ đồng, tăng gần gấp đôi so với cùng kỳ, cho thấy hiệu quả hoạt động được cải thiện rõ rệt dù chi phí bán hàng và quản lý tăng theo quy mô. Nhìn chung, tăng trưởng lợi nhuận trong năm chủ yếu được dẫn dắt bởi sự phục hồi và mở rộng của hoạt động kinh doanh cốt lõi.

*Profit after tax in the Audited consolidated financial statements for 2025 reached VND 523.4 billion, 2.1 times higher than the prior year, primarily driven by strong growth in core business operations, with net revenue increasing to VND 3,966 billion (+63% YoY). This performance reflects a clear recovery of the real estate market in 2025, alongside the Group's subsidiaries accelerating the rollout of projects nationwide and delivering positive sales performance. Operating profit reached VND 610.2 billion, nearly doubling compared to the prior year, indicating a significant improvement in operational efficiency despite higher selling and administrative expenses in line with business expansion. Overall, profit growth during the year was mainly driven by the recovery and expansion of core business operations*

2. DXS giải trình về chênh lệch Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2025 trước và sau kiểm toán như sau:

*DXS hereby provides an explanation of the variance in profit after corporate income tax as presented in the Consolidated Financial Statements for the year ended 31 December 2025 before and after audit, as follows:*

<b>Nội dung Items</b>	<b>Sau kiểm toán After audit</b>	<b>Trước kiểm toán Before audit</b>	<b>Chênh lệch (%) Variance (%)</b>
2. Lợi nhuận sau thuế (BCTC hợp nhất <i>Net profit after tax (Consolidated financial statement)</i>	523.442.352.482 523,442,352,482	498.425.761.666 498,425,761,666	5.02%
2.1. Lợi nhuận sau thuế thuộc về cổ đông Công ty mẹ <i>Net profit after tax attributable to shareholders of the parent</i>	351.512.195.294 351,512,195,294	336.462.534.583 336,462,534,583	4.47%
2.2. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát <i>Net profit after tax attributable to non-controlling interests</i>	171.930.157.188 171,930,157,188	161.963.227.083 161,963,227,083	6.15%

Lợi nhuận sau thuế trên Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2025 sau kiểm toán tăng 5,02% so với trước kiểm toán, chủ yếu do Công ty đã phối hợp với đơn vị kiểm toán thực hiện rà soát và đánh giá lại các khoản mục, qua đó ghi nhận hoàn nhập dự phòng tại một công ty con.

*Profit after tax in the Consolidated financial statements for the year ended 31 December 2025 increased by 5.02% compared to the pre-audit figures, primarily due to the company's collaboration with the external auditor to review and reassess relevant items, resulting in the provision reversal at a subsidiary.*

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 fully responsible for this published information.*

**Nơi nhận/ Recipients:**

- Như trên/ As above
  - Lưu: VT, TC
- Save: 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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025



**Shape the future  
with confidence**

# Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh

## MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Báo cáo kiểm toán độc lập	3 - 4
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	5 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	11 - 56
Phụ lục 1 - Danh sách công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2025	57 - 59

# 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") (nay là Sở Tài chính) Tỉnh Đồng Nai cấp ngày 21 tháng 7 năm 2011, và các GCNĐKDN điều chỉnh sau đó.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ("SGDCKHCM") theo Quyết định số 348/QĐ-SGDHCM do SGDCKHCM cấp ngày 25 tháng 6 năm 2021.

Hoạt động kinh doanh chính trong năm hiện tại của Công ty là kinh doanh bất động sản, dịch vụ môi giới bất động sản 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 năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Nguyễn Trường Sơn	Chủ tịch	
Ông Trần Quốc Thịnh	Phó Chủ tịch	
Ông Hà Đức Hiếu	Thành viên	
Ông Lê Đặng Quốc Hùng	Thành viên	bổ nhiệm ngày 24 tháng 4 năm 2025
Ông Trần Thanh Tân	Thành viên độc lập	

### ỦY BAN KIỂM TOÁN

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

Ông Trần Thanh Tân	Trưởng ban	
Ông Lê Đặng Quốc Hùng	Thành viên	bổ nhiệm ngày 23 tháng 5 năm 2025
Ông Trần Quốc Thịnh	Thành viên	từ nhiệm ngày 28 tháng 3 năm 2025

### BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Trần Quốc Thịnh	Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 31 tháng 3 năm 2025
Bà Phạm Thị Nguyên Thanh	Tổng Giám đốc	từ nhiệm ngày 31 tháng 3 năm 2025
Ông Nguyễn Hoàng Đức	Giám đốc Tài chính	bổ nhiệm ngày 21 tháng 7 năm 2025

### NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Trần Quốc Thịnh	từ ngày 8 tháng 4 năm 2025
Bà Phạm Thị Nguyên Thanh	đến ngày 7 tháng 4 năm 2025

### KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam là công ty kiểm toán cho Công ty.

# Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh ("Công ty") trân trọng trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (sau đây gọi chung là "Nhóm Công ty") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

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

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính hợp nhất cho từng 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 năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc cần phải:

- ▶ lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- ▶ thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- ▶ nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho 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.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính 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. Ban 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.

Ban 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 BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo đã 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 năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.



Trần Quốc Thịnh  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2026



Shape the future  
with confidence

Ernst & Young Vietnam Limited  
2 Hai Trieu Street, Sai Gon Ward  
Ho Chi Minh City, Vietnam

Tel: +84 28 3824 5252  
Email: eyhcmc@vn.ey.com  
Website (EN): ey.com/en\_vn  
Website (VN): ey.com/vi\_vn

Số tham chiếu: 11950710/68595894-HN

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: Quý Cổ đông của Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh ("Công ty") và các công ty con (sau đây gọi chung là "Nhóm Công ty") được lập ngày 31 tháng 3 năm 2026 và được trình bày từ trang 5 đến trang 56, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2025, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất đi kèm.

### ***Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc***

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

### ***Trách nhiệm của Kiểm toán viên***

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính hợp nhất do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Nhóm Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Nhóm Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính hợp nhất.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp để làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.



Shape the future  
with confidence

### Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

### Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



Trần Nam Dũng  
Phó Tổng Giám đốc  
Giấy CNĐKHN kiểm toán  
Số: 3021-2024-004-1

Nguyễn Minh Thanh  
Kiểm toán viên  
Giấy CNĐKHN kiểm toán  
Số: 5559-2025-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2026

11/01/2026

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>16.165.157.847.255</b>	<b>14.276.268.088.427</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>5</b>	<b>795.068.290.782</b>	<b>416.086.372.405</b>
111	1. Tiền		429.664.853.041	200.477.093.000
112	2. Các khoản tương đương tiền		365.403.437.741	215.609.279.405
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		<b>322.347.076.698</b>	<b>77.640.684.561</b>
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6	322.347.076.698	77.640.684.561
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>9.757.511.175.398</b>	<b>9.221.207.827.910</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7	1.283.947.622.091	894.824.565.273
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	8	962.493.167.494	1.036.779.393.772
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	9	106.563.834.503	199.733.335.227
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	10	7.688.616.612.424	7.292.771.229.555
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	11	(284.140.532.111)	(203.081.166.914)
139	6. Tài sản thiếu chờ xử lý		30.470.997	180.470.997
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>12</b>	<b>5.113.028.727.140</b>	<b>4.390.771.827.163</b>
141	1. Hàng tồn kho		5.113.028.727.140	4.390.771.827.163
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>177.202.577.237</b>	<b>170.561.376.388</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	18	146.857.286.565	148.241.195.741
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		25.761.517.255	15.506.733.682
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		4.583.773.417	6.813.446.965

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>677.444.352.224</b>	<b>792.250.713.793</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>1.807.430.950</b>	<b>79.136.171.368</b>
216	1. Phải thu dài hạn khác	10	1.807.430.950	79.136.171.368
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>217.212.182.538</b>	<b>202.864.473.344</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	13	156.581.424.697	137.742.580.585
222	Nguyên giá		264.917.692.946	232.930.600.999
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(108.336.268.249)	(95.188.020.414)
227	2. Tài sản cố định vô hình	14	60.630.757.841	65.121.892.759
228	Nguyên giá		104.073.978.862	104.368.778.862
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(43.443.221.021)	(39.246.886.103)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>15</b>	<b>80.422.473.936</b>	<b>62.967.325.925</b>
231	1. Nguyên giá		87.029.641.530	68.934.690.108
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(6.607.167.594)	(5.967.364.183)
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>103.807.288.261</b>	<b>96.455.389.025</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	16	103.807.288.261	96.455.389.025
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>		<b>35.240.017.422</b>	<b>142.437.098.605</b>
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết	17	35.240.017.422	116.937.098.605
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	500.000.000
255	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		-	25.000.000.000
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>238.954.959.117</b>	<b>208.390.255.526</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	18	116.010.962.545	73.879.654.097
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	34.3	28.761.796.389	19.319.578.100
269	3. Lợi thế thương mại	19	94.182.200.183	115.191.023.329
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>16.842.602.199.479</b>	<b>15.068.518.802.220</b>

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>8.010.189.686.938</b>	<b>6.752.105.974.741</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>6.882.482.807.782</b>	<b>6.313.080.101.657</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	20	487.472.260.633	290.428.139.442
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	21	857.726.000.565	398.368.214.022
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	22	298.086.811.785	177.706.254.099
314	4. Phải trả người lao động	23	153.666.089.068	87.023.966.200
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	23	451.849.490.197	409.179.419.819
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	24	101.298.894.570	75.520.490.466
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	25	2.398.248.770.935	2.889.456.888.859
320	8. Vay ngắn hạn	26	1.967.264.418.363	1.834.434.542.987
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		166.870.071.666	150.962.185.763
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>1.127.706.879.156</b>	<b>439.025.873.084</b>
337	1. Phải trả dài hạn khác	25	35.210.000.000	210.000.000
338	2. Vay dài hạn	26	1.026.254.758.458	377.960.774.216
341	3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	34.3	66.242.120.698	60.855.098.868
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>8.832.412.512.541</b>	<b>8.316.412.827.479</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>27.1</b>	<b>8.832.412.512.541</b>	<b>8.316.412.827.479</b>
411	1. Vốn cổ phần		5.791.031.240.000	5.791.031.240.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		5.791.031.240.000	5.791.031.240.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		4.503.548.710	4.503.548.710
414	3. Vốn khác của chủ sở hữu		24.503.464.043	24.503.464.043
418	4. Quỹ đầu tư phát triển		6.193.919.585	6.193.919.585
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		518.474.332.823	186.039.773.235
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		166.962.137.529	45.368.923.478
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		351.512.195.294	140.670.849.757
429	6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		2.487.706.007.380	2.304.140.881.906
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>16.842.602.199.479</b>	<b>15.068.518.802.220</b>

Lê Phương Đan Thu  
Người lập

Nguyễn Huỳnh Quang Tuấn  
Kế toán trưởng



Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam  
Ngày 31 tháng 3 năm 2026


Trần Quốc Thịnh  
Tổng Giám đốc

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	28.1	3.966.804.027.163	2.609.745.694.557
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	28.1	(505.514.308)	(171.858.947.836)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	28.1	3.966.298.512.855	2.437.886.746.721
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	29	(2.252.520.038.599)	(1.259.975.327.160)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		1.713.778.474.256	1.177.911.419.561
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	28.2	38.737.547.943	31.380.199.206
22	7. Chi phí tài chính	30	(103.682.463.821)	(102.609.363.505)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(96.217.032.272)	(97.857.939.660)
24	8. Phần lãi (lỗ) trong công ty liên kết		961.123.475	(38.559.550.659)
25	9. Chi phí bán hàng	31	(640.230.300.877)	(443.420.829.768)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	31	(399.374.259.320)	(289.973.077.947)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		610.190.121.656	334.728.796.888
31	12. Thu nhập khác	32	85.541.583.191	40.997.693.209
32	13. Chi phí khác	32	(33.366.942.311)	(34.394.197.119)
40	14. Lợi nhuận khác	32	52.174.640.880	6.603.496.090
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		662.364.762.536	341.332.292.978
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	34.1	(142.977.606.513)	(84.575.602.133)
52	17. Thu nhập (chi phí) thuế TNDN hoãn lại	34.3	4.055.196.459	(8.677.381.471)
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		523.442.352.482	248.079.309.374
61	19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ		351.512.195.294	140.670.849.757
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		171.930.157.188	107.408.459.617
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	27.4	589	236
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	27.4	589	236

  
Lê Phương Đan Thư  
Người lập

  
Nguyễn Huỳnh Quang Tuấn  
Kế toán trưởng

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam  
Ngày 31 tháng 3 năm 2026  
  
Trần Quốc Thịnh  
Tổng Giám đốc

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
<b>01</b>	<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>		<b>662.364.762.536</b>	<b>341.332.292.978</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn	13, 14, 15, 19	43.559.271.921	48.678.342.718
03	Các khoản dự phòng		82.694.521.108	49.383.397.931
05	(Lãi) lỗ từ hoạt động đầu tư		(39.092.232.720)	9.742.607.900
06	Chi phí lãi vay	30	96.217.032.272	97.857.939.660
<b>08</b>	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>845.743.355.117</b>	<b>546.994.581.187</b>
09	(Tăng) giảm các khoản phải thu		(572.515.066.696)	691.861.676.820
10	Tăng hàng tồn kho		(584.006.353.262)	(271.397.004.222)
11	Tăng (giảm) các khoản phải trả		419.448.396.809	(515.366.966.460)
12	Tăng chi phí trả trước		(40.822.151.367)	(19.694.910.858)
14	Tiền lãi vay đã trả		(121.572.673.872)	(98.053.583.270)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	22	(76.787.816.346)	(108.456.973.855)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(6.256.596.580)	(7.723.530.244)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>(136.768.906.197)</b>	<b>218.163.289.098</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định		(67.005.933.107)	(39.515.940.188)
22	Tiền thu từ thanh lý tài sản cố định		5.209.335.465	8.289.974.392
23	Tiền chi cho vay, gửi ngân hàng có kỳ hạn		(682.011.164.002)	(52.449.658.232)
24	Tiền thu hồi từ tiền cho vay, tiền gửi có kỳ hạn		449.474.272.584	86.918.675.381
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(81.218.816.883)	(121.192.692.829)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		35.062.500.000	975.100.000
27	Tiền thu lãi tiền gửi, cho vay		55.655.955.899	48.216.445.552
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư</b>		<b>(284.833.850.044)</b>	<b>(68.758.095.924)</b>

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	27.1	138.526.015.000	6.450.000.000
33	Tiền thu từ đi vay	26	3.835.554.483.893	1.861.355.120.558
34	Tiền trả nợ gốc vay	26	(3.073.925.624.275)	(1.803.952.314.650)
36	Cổ tức đã trả		(99.570.200.000)	(3.700.500.219)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		<b>800.584.674.618</b>	<b>60.152.305.689</b>
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong năm		<b>378.981.918.377</b>	<b>209.557.498.863</b>
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		<b>416.086.372.405</b>	<b>206.528.873.542</b>
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	5	<b>795.068.290.782</b>	<b>416.086.372.405</b>

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam  
Ngày 31 tháng 3 năm 2026



Lê Phương Đan Thư  
Người lập



Nguyễn Huỳnh Quang Tuấn  
Kế toán trưởng



Trần Quốc Thịnh  
Tổng Giám đốc

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**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 (nay là Sở Tài chính) Tỉnh Đồng Nai cấp ngày 21 tháng 7 năm 2011 và các GCNĐKDN điều chỉnh sau đó.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ("SGDCKHCM") theo Quyết định số 348/QĐ-SGDHCM do SGDCKHCM cấp ngày 25 tháng 6 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 ("BDS"), dịch vụ môi giới BDS 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 được trình bày tại Phụ lục 1.

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY**

**2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng**

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("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 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 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 tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Nhóm Công ty theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

**2.2 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)**

**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 bao gồm các báo cáo tài chính của công ty mẹ 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 mẹ 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 hữu 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.

**2.6 Quy định kế toán mới đã ban hành nhưng chưa có hiệu lực**

Vào ngày 27 tháng 10 năm 2025, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 99/2025/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp ("Thông tư 99"), thay thế Thông tư số 200/2014/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp do Bộ Tài chính ban hành ngày 22 tháng 12 năm 2014 và một số quy định khác có liên quan. Thông tư 99 có hiệu lực từ ngày 1 tháng 1 năm 2026 và áp dụng cho các doanh nghiệp có năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 1 tháng 1 năm 2026.

Công ty đang trong quá trình đánh giá tác động của Thông tư 99 đối với việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất và sẽ áp dụng Thông tư 99 cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026.

**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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 3.2 Hàng tồn kho (tiếp theo)

*Hàng hóa bất động sản (tiếp theo)*

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

- ▶ Chi phí mua đất, 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 tính theo giá 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 năm tài chính.

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Khi hàng tồn kho bị hủy bỏ do hết hạn sử dụng, mất phẩm chất, hư hỏng, không còn giá trị sử dụng, các khoản chênh lệch phát sinh giữa số dự phòng giảm giá hàng tồn kho đã trích lập và giá gốc hàng tồn kho được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

#### 3.3 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Nhóm Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Khi các khoản nợ phải thu khó đòi được xác định là không thể thu hồi được và kế toán thực hiện xóa nợ, các khoản chênh lệch phát sinh giữa số dự phòng nợ phải thu khó đòi và giá gốc nợ phải thu được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**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 hữu hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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 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	3 - 6 năm
Tài sản cố định khác	3 - 5 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 Bất động sản đầu tư**

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

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

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

Căn hộ	25 - 50 năm
--------	-------------

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 3.7 *Bất động sản đầu tư* (tiếp theo)

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

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

#### 3.8 *Chi phí đi vay*

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

#### 3.9 *Chi phí trả trước*

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán 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 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.

#### 3.10 *Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại*

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**3.10 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại (tiếp theo)**

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 năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong năm phát sinh.

**3.11 Đầu tư vào công ty liên kết**

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

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Nhóm Công ty trong giá trị tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư. Nhóm Công ty không phân bổ lợi thế thương mại này mà hàng năm thực hiện đánh giá xem lợi thế thương mại có bị suy giảm giá trị hay không. Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất phản ánh phần sở hữu của Nhóm Công ty trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của công ty liên kết sau khi mua.

Phần sở hữu của nhà đầu tư trong lợi nhuận (lỗ) của công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất và phần sở hữu của nhà đầu tư trong thay đổi sau khi mua của các quỹ của công ty liên kết được ghi nhận vào các quỹ. Thay đổi lũy kế sau khi mua được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên kết. Cổ tức nhận được từ công ty liên kết được căn trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

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

**3.12 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*

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**3.13 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.

**3.14 Vốn góp của chủ sở hữu**

*Cổ phiếu phổ thông*

Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết được ghi nhận theo mệnh giá.

*Thặng dư vốn cổ phần*

Thặng dư vốn cổ phần phản ánh khoản chênh lệch giữa mệnh giá và giá phát hành cổ phiếu trừ đi chi phí phát hành cổ phiếu thực tế phát sinh.

**3.15 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.

**3.16 Lãi trên cổ phiếu**

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

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

**3.17 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:

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**3.17 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)**

*Doanh thu bán nhà phố và căn hộ*

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

*Doanh thu chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ*

Doanh thu chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ được ghi nhận khi phần lớn các rủi ro và lợi ích gắn liền với hợp đồng mua bán căn hộ được chuyển giao cho người nhận chuyển nhượng, thường là trùng với việc xác nhận chuyển nhượng từ chủ đầu tư căn hộ. Doanh thu được ghi nhận trên cơ sở thỏa thuận theo số chênh lệch giữa giá chuyển nhượng và giá mua căn hộ từ chủ đầu tư.

*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.

*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.

**3.18 Thuế**

*Thuế thu nhập hiện hành*

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

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 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 năm tài chính giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của các khoản mục này 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**3.18 Thuế (tiếp theo)**

*Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)*

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 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 hoãn lại 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.

**3.19 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.

**3.20 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**4. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG TRONG NĂM**

**Mua thêm phần vốn góp tại Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Lan Anh (“Bất động sản Lan Anh”)**

Vào ngày 23 tháng 7 năm 2025, Công ty Cổ phần Bất động sản Linkgroup, công ty con trong Nhóm Công ty đã mua thêm 70% phần vốn góp từ các bên góp vốn khác với giá trị là 115.500.000.000 VND theo các hợp đồng chuyển nhượng phần vốn góp số 01A/HĐCN/HVD-LG và 01A/HĐCN/HVS-LG cùng ký ngày 23 tháng 7 năm 2025 để tăng tỷ lệ sở hữu lên 100% tại Bất động sản Lan Anh. Theo đó, Bất động sản Lan Anh đã trở thành công ty con của Nhóm Công ty tại ngày này.

Ban Tổng Giám đốc Nhóm Công ty tin tưởng rằng chi phí mua thể hiện giá trị hợp lý của dự án sở hữu bởi Bất động sản Lan Anh. Ban Tổng Giám đốc xử lý nghiệp vụ mua này như nghiệp vụ mua tài sản thay vì nghiệp vụ hợp nhất kinh doanh vì Bất động sản Lan Anh chỉ có dự án phát triển bất động sản trong tương lai. Chênh lệch giữa giá phí và giá trị ghi sổ, tương ứng với phần sở hữu giá trị tài sản thuần của Bất động sản Lan Anh vào ngày giao dịch là 35.620.505.916 VND đã được ghi nhận tăng giá trị hàng tồn kho trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

**Mua thêm phần vốn góp trong Công ty TNHH Lê Gia Newland (“Lê Gia Newland”)**

Vào ngày 31 tháng 10 năm 2025, Công ty Cổ phần Kinh doanh và Đầu tư Đất Xanh Miền Trung, công ty con trong Nhóm Công ty đã mua thêm 17% phần vốn góp và tăng tỷ lệ sở hữu lên 67% tại Lê Gia Newland từ bên góp vốn khác với giá trị là 13.430.000.000 VND theo hợp đồng chuyển nhượng vốn góp số 001/2025/HĐCNVG ký ngày 21 tháng 1 năm 2025. Theo đó, Lê Gia Newland đã trở thành công ty con của Nhóm Công ty từ ngày này.

Ban Tổng Giám đốc Nhóm Công ty tin tưởng rằng chi phí mua thể hiện giá trị hợp lý của dự án sở hữu bởi Lê Gia Newland. Ban Tổng Giám đốc xử lý nghiệp vụ mua này như nghiệp vụ mua tài sản thay vì nghiệp vụ hợp nhất kinh doanh vì Lê Gia Newland chỉ có dự án phát triển bất động sản trong tương lai. Giao dịch này không phát sinh chênh lệch giữa giá phí và giá trị ghi sổ tương ứng với phần sở hữu giá trị tài sản thuần của Lê Gia Newland tại ngày giao dịch.

**5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	4.196.846.161	4.061.267.229
Tiền gửi ngân hàng	425.468.006.880	196.415.825.771
Các khoản tương đương tiền (*)	365.403.437.741	215.609.279.405
<b>TỔNG CỘNG (**)</b>	<b>795.068.290.782</b>	<b>416.086.372.405</b>

(\*) 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 3 – 4,75%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 2 - 6%/năm).

Một phần các khoản tương đương tiền này được dùng làm tài sản cầm cố cho các khoản vay ngắn hạn tại các ngân hàng thương mại (Thuyết minh số 26).

(\*\*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, số dư tiền gửi ngân hàng và tương đương tiền trị giá 5.478.450.376 VND được tạm khóa bởi ngân hàng theo mục đích sử dụng của dự án bất động sản.

**6. ĐÀU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN**

Đầu tư năm giữ đến ngày đáo hạn thể hiện các khoản tiền gửi ngắn hạn có kỳ hạn gốc trên ba (3) và kỳ hạn còn lại dưới mười hai (12) tháng tại các ngân hàng thương mại và hưởng lãi suất 3,3 đến 6,8%/ năm (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 3,6 - 6% năm).

Một phần các khoản này được dùng làm tài sản cầm cố cho các khoản vay ngắn hạn tại các ngân hàng thương mại (Thuyết minh số 26).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**7. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu từ các bên khác	1.000.501.154.603	475.227.581.044
- Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Du lịch Khang Hưng	155.093.497.702	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị A&T Bình Dương	128.519.194.740	-
- Others	716.888.462.161	475.227.581.044
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 35)	283.446.467.488	419.596.984.229
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.283.947.622.091</b>	<b>894.824.565.273</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 11)	(84.073.196.337)	(88.406.267.635)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>1.199.874.425.754</b>	<b>806.418.297.638</b>

**8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước cho nhà cung cấp	867.783.024.154	904.837.444.066
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Thiên Minh Đức	98.828.718.023	98.828.718.023
- Công ty Cổ phần Đầu tư Benhouse Việt Nam	90.079.983.149	-
- Các nhà cung cấp khác	678.874.322.982	806.008.726.043
Trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh số 35)	94.710.143.340	131.941.949.706
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>962.493.167.494</b>	<b>1.036.779.393.772</b>
Dự phòng trả trước cho người bán (Thuyết minh số 11)	(680.759.327)	(680.759.327)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>961.812.408.167</b>	<b>1.036.098.634.445</b>

**9. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Cho vay các bên khác	24.963.834.503	143.202.160.005
Cho vay bên liên quan (Thuyết minh số 35)	81.600.000.000	56.531.175.222
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>106.563.834.503</b>	<b>199.733.335.227</b>

Các khoản cho vay ngắn hạn có kỳ hạn không quá 12 tháng và hưởng lãi suất từ 8% đến 12%/năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**10. PHẢI THU KHÁC**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>	<b>7.688.616.612.424</b>	<b>7.292.771.229.555</b>
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 lại tiền thu hộ chủ đầu tư (**)	1.173.468.057.975	1.762.642.935.893
Vốn góp theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD") (***)	238.035.526.190	203.791.869.489
Tạm ứng nhân viên	116.679.127.600	77.825.176.000
Khác	316.213.157.986	324.676.648.476
<b>Dài hạn</b>	<b>1.807.430.950</b>	<b>79.136.171.368</b>
Ký quỹ, ký cược	1.807.430.950	74.116.171.368
Vốn góp của các HĐHTKD	-	5.020.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>7.690.424.043.374</b>	<b>7.371.907.400.923</b>
Dự phòng phải thu khác (Thuyết minh số 11)	(199.386.576.447)	(113.994.139.952)
<b>GIÁ TRỊ THUẬN</b>	<b>7.491.037.466.927</b>	<b>7.257.913.260.971</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh số 35)</i>	<i>4.751.596.021.531</i>	<i>5.116.559.089.150</i>
<i>Phải thu các bên khác</i>	<i>2.739.441.445.396</i>	<i>2.141.354.171.821</i>

(\*) Số cuối năm bao gồm các khoản ký quỹ cho các hợp đồng tiếp thị và phân phối dự án Gem sky world, Tiên Hải City, Đất Quảng Riverside, Khu đô thị Ngọc Dương, The Prive và các dự án khác.

(\*\*) Số cuối năm thể hiện khoản tạm hoàn trả cho chủ đầu tư dự án Gem Sky World.

(\*\*\*) Khoản này thể hiện phần vốn góp trong các HĐHTKD liên quan đến việc hợp thực hiện các hợp đồng phân phối độc quyền và phát triển các dự án bất động sản.

**11. DỰ PHÒNG PHẢI THU NGẮN HẠN KHÓ ĐÒI**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự phòng các khoản ký quỹ, tạm ứng	199.386.576.447	113.994.139.952
Dự phòng phải thu của khách hàng	84.073.196.337	88.406.267.635
Dự phòng trả trước người bán	680.759.327	680.759.327
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>284.140.532.111</b>	<b>203.081.166.914</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**11. DỰ PHÒNG PHẢI THU NGẮN HẠN KHÓ ĐÒI (tiếp theo)**

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	203.081.166.914	153.127.730.535
Cộng: Dự phòng trích lập trong năm	165.788.109.588	106.658.084.551
Trừ: Hoàn nhập dự phòng trong năm	<u>(84.728.744.391)</u>	<u>(56.704.648.172)</u>
Số cuối năm	<u>284.140.532.111</u>	<u>203.081.166.914</u>

**12. HÀNG TỒN KHO**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Bất động sản dở dang (*)	4.255.442.788.472	4.132.581.529.717
Bất động sản thành phẩm	480.344.365.896	9.586.572.702
Bất động sản hàng hóa	358.669.180.171	246.554.191.605
Khác	<u>18.572.392.601</u>	<u>2.049.533.139</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>5.113.028.727.140</u></b>	<b><u>4.390.771.827.163</u></b>

(\*) Số cuối năm chủ yếu bao gồm tiền sử dụng đất, chi phí giải phóng mặt bằng, chi phí xây dựng và phát triển dự án Bảo Ninh 1, La Maison, Đất Quảng Riverside và các dự án khác.

Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với một số dự án được dùng làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngân hàng (Thuyết minh số 26.1 và 26.2).

**Chi phí lãi vay vốn hóa**

Trong năm, Nhóm Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là 147.799.309.942 VND (cho năm tài chính 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.

## Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tài sản có định khác	Tổng cộng
<b>Nguyên giá:</b>						VND
Số đầu năm	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 mới trong năm	29.424.488.582	642.999.482	4.558.840.160	1.100.458.015	-	35.726.786.239
Thanh lý	-	-	(3.707.885.201)	(31.809.091)	-	(3.739.694.292)
Số cuối năm	137.996.194.848	6.489.737.791	82.590.942.628	14.156.470.877	23.684.346.802	264.917.692.946
<b>Trong đó:</b>						
Đã khấu hao lũy kế:	-	-	20.575.900.000	10.123.246.130	542.622.273	31.241.768.403
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>						
Số đầu năm	(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 năm	(7.574.882.166)	(894.459.379)	(6.125.794.538)	(479.794.591)	(812.339.466)	(15.887.270.140)
Thanh lý	-	-	2.707.213.214	31.809.091	-	2.739.022.305
Số cuối năm	(23.632.230.395)	(3.330.944.237)	(66.194.829.290)	(11.531.283.761)	(3.646.980.566)	(108.336.268.249)
<b>Giá trị còn lại:</b>						
Số đầu năm	92.514.358.037	3.410.253.451	18.963.739.703	2.004.523.692	20.849.705.702	137.742.580.585
Số cuối năm	114.363.964.453	3.158.793.554	16.396.113.338	2.625.187.116	20.037.366.236	156.581.424.697

Nhóm Công ty đã sử dụng một phần nhà cửa, vật kiến trúc, phương tiện vận tải để đảm bảo cho các khoản vay ngân hàng (Thuyết minh số 26)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**14. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VỐ HÌNH**

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm	Tài sản khác	VND Tổng cộng
<b>Nguyên giá:</b>				
Số đầu năm	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 giải thể công ty con	-	(330.000.000)	-	(330.000.000)
Số cuối năm	34.785.555.399	69.023.423.463	265.000.000	104.073.978.862
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>				
Số đầu năm	-	(39.133.179.852)	(113.706.251)	(39.246.886.103)
Hao mòn trong năm	-	(4.455.751.585)	(10.999.998)	(4.466.751.583)
Giảm do giải thể công ty con	-	270.416.665	-	270.416.665
Số cuối năm	-	(43.318.514.772)	(124.706.249)	(43.443.221.021)
<b>Giá trị còn lại:</b>				
Số đầu năm	34.785.555.399	30.185.043.611	151.293.749	65.121.892.759
Số cuối năm	34.785.555.399	25.704.908.691	140.293.751	60.630.757.841

Nhóm Công ty đã sử dụng một phần quyền sử dụng đất để đảm bảo cho các khoản vay ngân hàng (Thuyết minh số 26).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

VND  
Căn hộ

**Nguyên giá:**

Số đầu năm	68.934.690.108
Mua mới	23.860.238.541
Thanh lý	(5.765.287.119)
Số cuối năm	<u>87.029.641.530</u>

**Giá trị khấu hao lũy kế:**

Số đầu năm	(5.967.364.183)
Khấu hao trong năm	(2.196.427.042)
Thanh lý	1.556.623.631
Số cuối năm	<u>(6.607.167.594)</u>

**Giá trị còn lại:**

Số đầu năm	<u>62.967.325.925</u>
Số cuối năm	<u>80.422.473.936</u>

*Thuyết minh bổ sung:*

Các khoản doanh thu cho thuê và chi phí hoạt động liên quan đến bất động sản đầu tư được trình bày như sau:

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	6.090.608.148	3.686.311.270
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm	2.196.427.042	2.075.129.860

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31 tháng 12 năm 2025. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê thực tế và giá thị trường của tài sản, Chúng tôi tin tưởng rằng giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại tại ngày này.

**16. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí phát triển phần mềm	56.393.538.366	54.786.919.578
Xây dựng văn phòng	47.162.080.305	40.993.346.488
Khác	251.669.590	675.122.959
<b>TỔNG CỘNG</b>	<u><b>103.807.288.261</b></u>	<u><b>96.455.389.025</b></u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**17. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT**

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

Tên công ty liên kết	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Lĩnh vực kinh doanh	Tỷ lệ lợi ích %	Giá trị ghi sổ VND	Tỷ lệ lợi ích %	Giá trị ghi sổ VND	
Công ty TNHH Địa Ốc Thu Đại Thành (i)	Kinh doanh BĐS	25,3	27.000.000.000	-	-	
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Indochine	Kinh doanh và môi giới BĐS	28	3.635.505.872	28	2.396.895.164	
Công ty Cổ phần Tập đoàn Mogiland	Kinh doanh và môi giới BĐS	35	2.881.960.956	-	-	
Công ty Cổ phần Nhà Ở Ngay Reco	Kinh doanh và môi giới BĐS	25	1.214.829.142	25	1.004.462.930	
Công ty Cổ phần Giáo dục và Phát triển Tâm Phúc	Giáo dục	40	177.983.577	-	-	
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Đất Phước Thịnh	Kinh doanh và môi giới BĐS	36	83.517.171	36	5.706.400	
Công ty Cổ phần Sight Realty	Kinh doanh và môi giới BĐS	25	83.159.021	25	83.159.021	
Công ty Cổ phần Houzz Agent	Kinh doanh và môi giới BĐS	36	79.336.027	36	7.918.975	
Công ty Cổ phần Vision Realty	Kinh doanh và môi giới BĐS	36	71.692.711	36	23.263.621	
Công ty Cổ Phần Landtogo	Kinh doanh và môi giới BĐS	36	12.032.945	36	16.925.249	
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh BĐS Lan Anh (Thuyết minh số 4)	Kinh doanh BĐS	30	-	30	49.143.298.420	
Công ty TNHH Đầu tư Lê Gia Newland (Thuyết minh số 4)	Kinh doanh BĐS	50	-	50	39.255.468.825	
Công ty TNHH Tư vấn & Đầu tư Tadugo ("Tadugo") (ii)	Kinh doanh và môi giới BĐS	25	-	25	25.000.000.000	
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Đất Xanh Miền Nam ("DXMN") (iii)	Kinh doanh và môi giới BĐS	49	-	49	-	
Công ty Cổ phần Công nghệ X-tech	Công nghệ BĐS	40	-	-	-	
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>35.240.017.422</b>		<b>116.937.098.605</b>	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**17. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT (tiếp theo)**

- (i) Trong năm, Công ty Cổ phần Cara, công ty con trong Nhóm Công ty đã mua lại phần góp vốn vào Công ty TNHH Địa Ốc Thu Đại Thành ("Thu Đại Thành") tương đương với tỷ lệ sở hữu 25,3%, theo đó, Thu Đại Thành trở thành công ty liên kết của Nhóm Công ty. Công ty TNHH Địa Ốc Thu Đại Thành là một công ty TNHH được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKDN số 2200328183 do SKHĐT tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 25 tháng 5 năm 2009, và các GCNĐKDN điều chỉnh sau đó. Hoạt động kinh doanh chính hiện tại của Thu Đại Thành là kinh doanh bất động sản.
- (ii) Vào ngày 22 tháng 12 năm 2025, Công ty Cổ phần Bất động sản S-Homes Group, công ty con trong Nhóm Công ty đã hoàn tất chuyển nhượng toàn bộ số cổ phần đang sở hữu tại Tadugo cho nhà đầu tư cá nhân với giá 30.000.000.000 VND, theo đó, Tadugo không còn là công ty liên kết của Nhóm Công ty kể từ ngày này.
- (iii) Vào ngày 13 tháng 1 năm 2026, Công ty đã hoàn tất chuyển nhượng toàn bộ số cổ phần đang sở hữu tại DXMN cho các cá nhân với giá thỏa thuận theo hợp đồng, theo đó, Đất Xanh Miền Nam không còn là công ty liên kết của Nhóm Công ty kể từ ngày này. Giao dịch trên được phê duyệt theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 01/2026/NQ-DXS/HĐQT ngày 13 tháng 1 năm 2026.

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

VND

**Giá gốc khoản đầu tư:**

Số đầu năm	262.640.019.632
Tăng trong năm	31.200.000.000
Giảm trong năm	<u>(113.858.204.658)</u>
Số cuối năm	<u>179.981.814.974</u>

**Phần (lỗ) lợi nhuận lũy kế sau khi mua công ty liên kết:**

Số đầu năm	(145.702.921.027)
Phần lợi nhuận từ công ty liên kết trong năm	<u>961.123.475</u>
Số cuối năm	<u>(144.741.797.552)</u>

**Giá trị còn lại:**

Số đầu năm	<u>116.937.098.605</u>
Số cuối năm	<u>35.240.017.422</u>

**18. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>	<b>146.857.286.565</b>	<b>148.241.195.741</b>
Chi phí hoa hồng môi giới, nhà mẫu	131.420.083.938	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
<b>Dài hạn</b>	<b>116.010.962.545</b>	<b>73.879.654.097</b>
Chi phí dự án Cara	79.581.374.481	42.696.285.525
Chi phí sửa chữa văn phòng	4.283.499.134	12.610.560.497
Khác	32.146.088.930	18.572.808.075
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>262.868.249.110</b>	<b>222.120.849.838</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**19. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI**

VND

**Nguyên giá:**

Số đầu năm và số cuối năm 210.088.231.451

**Phân bổ lũy kế:**

Số đầu năm (94.897.208.122)

Phân bổ trong năm (21.008.823.156)

Số cuối năm (115.906.031.278)

**Giá trị còn lại:**

Số đầu năm 115.191.023.329

Số cuối năm 94.182.200.173

**20. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

VND

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Phải trả các bên khác	484.959.191.460	484.959.191.460	289.594.130.590	289.594.130.590
- Công ty Cổ phần DBFS	44.595.854.849	44.595.854.849	53.745.690.386	53.745.690.386
- Công ty Cổ phần Vinaconex 25	23.143.043.368	23.143.043.368	24.343.043.368	24.343.043.368
- Công ty Cổ phần Vật tư Thiết bị và Đầu tư Xây dựng M.E. I	20.253.340.955	20.253.340.955	29.737.440.955	29.737.440.955
- Khác	396.966.952.288	396.966.952.288	181.767.955.881	181.767.955.881
Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 35)	2.513.069.173	2.513.069.173	834.008.852	834.008.852
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>487.472.260.633</b>	<b>487.472.260.633</b>	<b>290.428.139.442</b>	<b>290.428.139.442</b>

**21. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN**

VND

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Khách hàng mua căn hộ và đất nền	758.825.997.125	758.825.997.125	311.651.821.693	311.651.821.693
Khách hàng khác trả tiền trước	89.761.021.346	89.761.021.346	77.577.410.235	77.577.410.235
Bên liên quan (Thuyết minh số 35)	9.138.982.094	9.138.982.094	9.138.982.094	9.138.982.094
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>857.726.000.565</b>	<b>857.726.000.565</b>	<b>398.368.214.022</b>	<b>398.368.214.022</b>

## Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 22. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC

	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	Số cuối năm
Thuế thu nhập doanh nghiệp	101.974.452.060	142.977.606.513	(76.787.816.346)	168.164.242.227
Thuế giá trị gia tăng	48.903.758.160	368.300.178.616	(339.837.765.584)	77.366.171.192
Thuế thu nhập cá nhân	9.813.417.270	103.333.333.573	(75.209.409.008)	37.937.341.835
Khác	17.014.626.609	14.264.013.674	(16.659.583.752)	14.619.056.531
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>177.706.254.099</b>	<b>628.875.132.376</b>	<b>(508.494.574.690)</b>	<b>298.086.811.785</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**23. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí xây dựng dự án	202.065.483.343	194.191.255.149
Phí môi giới	107.746.828.037	38.929.712.320
Chi phí hỗ trợ lãi suất	64.072.249.370	89.427.890.970
Chi phí quảng cáo	8.409.308.971	4.191.698.334
Khác	69.555.620.476	82.438.863.046
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>451.849.490.197</b>	<b>409.179.419.819</b>

**24. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN**

Khoản này thể hiện phần dịch vụ môi giới bất động sản chưa hoàn thành.

**25. PHẢI TRẢ KHÁC**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>	<b>2.398.248.770.935</b>	<b>2.889.456.888.859</b>
Thu hộ cho chủ đầu tư (*)	1.949.472.469.374	2.490.178.202.703
Nhận góp vốn theo HDHTKD	157.779.670.489	109.322.967.499
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	73.416.140.006	74.207.025.499
Khác	217.580.491.066	215.748.693.158
<b>Dài hạn</b>	<b>35.210.000.000</b>	<b>210.000.000</b>
Nhận góp vốn theo HDHTKD	35.000.000.000	-
Khác	210.000.000	210.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.433.458.770.935</b>	<b>2.889.666.888.859</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả các bên khác</i>	2.199.358.207.046	2.681.574.856.539
<i>Phải trả ngắn hạn khác từ bên liên quan ngắn hạn (Thuyết minh số 35)</i>	234.100.563.889	208.092.032.320

(\*) Số cuối năm thể hiện số tiền nhận đặt cọc của khách mua các sản phẩm thuộc dự án Gem Sky World và các dự án khác.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
 vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**26. VAY**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>	<b>1.967.264.418.363</b>	<b>1.834.434.542.987</b>
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 26.1)	1.304.224.433.688	805.341.545.964
Vay ngân hàng dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 26.2)	604.869.984.675	972.022.997.023
Vay bên khác	58.170.000.000	57.070.000.000
<b>Dài hạn</b>	<b>1.026.254.758.458</b>	<b>377.960.774.216</b>
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 26.2)	1.026.254.758.458	362.960.774.216
Vay bên khác	-	15.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>2.993.519.176.821</u></b>	<b><u>2.212.395.317.203</u></b>

Tình hình tăng giảm các khoản vay như sau:

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	2.212.395.317.203	2.154.030.011.295
Vay trong năm	3.835.554.483.893	1.861.355.120.558
Tăng do mua công ty con	19.495.000.000	-
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	-	962.500.000
Trả nợ gốc vay, trái phiếu	<u>(3.073.925.624.275)</u>	<u>(1.803.952.314.650)</u>
Số cuối năm	<b><u>2.993.519.176.821</u></b>	<b><u>2.212.395.317.203</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**26. VAY (tiếp theo)**

**26.1 Các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng**

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng để bổ sung vốn lưu động và chịu lãi suất có thể áp dụng được trình bày như sau:

Ngân hàng	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc	Hình thức đảm bảo
-----------	----------------------	----------------	-------------------

**Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam**

Khoản vay 1	491.802.685.313	Từ ngày 5 tháng 1 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 năm 2026	Hợp đồng tiền gửi trị giá 175.500.000.000 VND, quyền sử dụng đất của các lô đất thuộc dự án Tiên Hải và các lô đất khác trị giá 208.437.639.263 VND
Khoản vay 2	30.000.000.000	Ngày 16 tháng 9 năm 2026	Quyền sử dụng đất của các lô đất thuộc dự án Tiên Hải
Khoản vay 3	27.329.898.147	Từ ngày 5 tháng 1 năm 2026 đến ngày 3 tháng 11 năm 2026	Quyền sử dụng đất của dự án Tiên Hải trị giá 16.393.500.000 VND
Khoản vay 4	23.654.521.897	Từ ngày 5 tháng 3 năm 2026 đến ngày 9 tháng 7 năm 2026	Quyền sử dụng đất của dự án Tiên Hải trị giá 12.649.500.000 VND
Khoản vay 5	14.887.898.716	Từ ngày 2 tháng 3 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 năm 2026	Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn
Khoản vay 6	6.318.853.368	Từ ngày 26 tháng 2 năm 2026 đến ngày 28 tháng 12 năm 2026	Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn
	<u>593.993.857.441</u>		

**Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng**

Khoản vay 1	134.467.871.361	Từ ngày 10 tháng 1 năm 2026 đến ngày 13 tháng 6 năm 2026	Quyền sử dụng đất gắn liền với 30 Lô đất nền thuộc Khu nhà ở phía Đông đường Hùng Vương thuộc dự án La Maison Premium và 7 lô đất thuộc dự án Regal Victoria
Khoản vay 2	14.573.451.168	Ngày 24 tháng 1 năm 2026 đến 24 tháng 4 năm 2026	Quyền sử dụng đất gắn liền với 19 lô đất nền thuộc Khu nhà ở phía Đông đường Hùng Vương thuộc dự án La Maison Premium và 4 lô đất thuộc dự án Regal Victoria
Khoản vay 3	12.935.943.470	Từ ngày 3 tháng 1 năm 2026 đến ngày 17 tháng 6 năm 2026	Quyền sử dụng đất gắn liền với 27 Lô đất nền thuộc của dự án Hòa Bình Riverside
	<u>161.977.265.999</u>		

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

26. VAY (tiếp theo)

26.1 Các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng (tiếp theo)

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng để bổ sung vốn lưu động và chịu lãi suất có thể áp dụng được trình bày như sau: (tiếp theo)

Ngân hàng	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc	Hình thức đảm bảo
<b>Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam</b>			
Khoản vay 1	154.919.806.895	Từ ngày 19 tháng 11 năm 2026 đến ngày 28 tháng 11 năm 2026	Hợp đồng tiền gửi trị giá 192.650.000.000 VND
Khoản vay 2	78.315.951.483	Từ ngày 9 tháng 4 năm 2026 đến ngày 12 tháng 6 năm 2026	Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn trị giá 9.400.000.000 VND Quyền sử dụng đất của các lô đất thuộc dự án Long Châu trị giá 60.318.500.000 VND
	<u>233.235.758.378</u>		

**Ngân hàng Liên Doanh Việt Nga**

Khoản vay 1	<u>150.763.379.979</u>	Từ ngày 24 tháng 1 năm 2026 đến ngày 30 tháng 11 năm 2026	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của 1 lô thuộc dự án Marina Complex, 2 lô thuộc Regal Pavillon và quyền sử dụng đất của 2 lô thuộc dự án Đà Nẵng Pearl, 1 lô thuộc dự án Ngô Quyền Shopping Street, 4 lô thuộc dự án Khu đô thị Phó Đức Chính - Ngô Quyền, 2 lô thuộc dự án Khu đô thị Quang Thành, 1 lô thuộc dự án Regal One Complex và 2 lô thuộc trụ sở Công ty tại Đường Võ Văn Kiệt, Phường An Hải, Thành phố Đà Nẵng, Quyền sử dụng đất và nhà cửa
-------------	------------------------	---	---

**Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam**

Khoản vay 1	<u>95.085.938.117</u>	Ngày 23 tháng 4 năm 2026	Hợp đồng mua bán sản thương mại dự án Tecco Garden
-------------	-----------------------	--------------------------	--

**Ngân hàng TNHH MTV Việt Nam Hiện Đại**

Khoản vay 1	<u>33.584.838.755</u>	Từ ngày 29 tháng 5 năm 2026 đến ngày 29 tháng 9 năm 2026	Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn
-------------	-----------------------	--	-----------------------------

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

26. VAY (tiếp theo)

26.1 Các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng (tiếp theo)

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng để bổ sung vốn lưu động và chịu lãi suất có thể áp dụng được trình bày như sau: (tiếp theo)

Ngân hàng	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc	Hình thức đảm bảo
-----------	----------------------	----------------	-------------------

**Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam**

Khoản vay 1	<u>21.852.304.720</u>	Từ ngày 26 tháng 2 năm 2026 đến ngày 27 tháng 6 năm 2026	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của 9 lô đất thuộc dự án Khu đô thị Ngọc Dương Riverside (dự án Castia Palm) và 1 lô đất thuộc dự án La Maison Premium
-------------	-----------------------	--	--

**Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam**

Khoản vay 1	<u>7.487.417.418</u>	Ngày 27 tháng 8 năm 2026	Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn
-------------	----------------------	--------------------------	-----------------------------

**Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam**

Khoản vay 1	<u>5.903.664.881</u>	Từ ngày 27 tháng 3 năm 2026 đến ngày 8 tháng 10 năm 2026	Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn
-------------	----------------------	--	-----------------------------

**Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam**

Khoản vay 1	<u>340.008.000</u>	Ngày 31 tháng 12 năm 2026	Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn
-------------	--------------------	---------------------------	-----------------------------

**TỔNG CỘNG 1.304.224.433.688**

Các khoản vay ngắn hạn ngân hàng chịu lãi suất thị trường áp dụng của từng ngân hàng thương mại.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

26. VAY (tiếp theo)

26.2 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	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Hình thức đảm bảo
<b>Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng</b>				
Khoản vay 1	945.961.673.389	Từ ngày 15 tháng 7 năm 2026 đến ngày 10 tháng 10 năm 2029	Tài trợ các dự án đang triển khai	Quyền sử dụng đất của 225 lô đất nền thuộc dự án Regal Legend, 19 lô đất nền thuộc dự án La Maison Premium và 4 lô đất thuộc dự án Regal Victoria
Khoản vay 2	99.145.710.271	Ngày 25 tháng 10 năm 2026	Tài trợ các dự án đang triển khai	Quyền sử dụng đất của 19 lô đất nền thuộc Khu nhà ở phía Đông đường Hùng Vương thuộc dự án La Maison Premium
Khoản vay 3	28.501.021.524	Từ ngày 30 tháng 9 năm 2026 đến ngày 12 tháng 6 năm 2028	Mua tài sản	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất
<b>Trong đó:</b>				
Vay dài hạn đến hạn trả				
	1.073.608.405.184			
<b>Ngân hàng TMCP Quân Đội</b>				
Khoản vay 1	130.500.000.000	Từ ngày 25 tháng 6 năm 2026 đến ngày 25 tháng 4 năm 2030	Bổ sung vốn lưu động	Quyền sử dụng đất và quyền sử dụng tài sản gắn liền với đất của 20 lô đất thuộc dự án Khu đô thị Đất Quảng Riverside
Khoản vay 2	114.050.491.483	Từ ngày 25 tháng 1 năm 2026 đến ngày 25 tháng 4 năm 2030	Tài trợ các dự án đang triển khai	Quyền phát sinh từ dự án và giấy chứng nhận góp vốn của Lê Gia Newland
<b>Trong đó:</b>				
Vay dài hạn đến hạn trả				
	68.715.147.446			
<b>Ngân hàng TMCP Hàng hải Việt Nam</b>				
Khoản vay 1	170.116.278.412	Từ ngày 28 tháng 4 năm 2026 đến ngày 22 tháng 12 năm 2026	Tài trợ các dự án đang triển khai	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trong tương lai của dự án Cara River Park
Khoản vay 2	115.500.000.000	Từ ngày 31 tháng 10 năm 2026 đến ngày 23 tháng 7 năm 2029	Tài trợ các dự án đang triển khai	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trong tương lai của dự án Cara River Park
<b>Trong đó:</b>				
Vay dài hạn đến hạn trả				
	195.782.945.078			

# Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 26. VAY (tiếp theo)

### 26.2 Các khoản vay dài hạn từ ngân hàng (tiếp theo)

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

Ngân hàng	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Hình thức đảm bảo
<b>Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam</b>				
Khoản vay 1	<u>13.450.000.000</u>	Từ ngày 21 tháng 7 năm 2026 đến ngày 21 tháng 7 năm 2038	Mua tài sản	Quyền sử dụng đất của dự án Tiền Hải trị giá 14.335.420.000 VND
<i>Trong đó:</i>				
Vay dài hạn đến hạn trả	1.000.000.000			
<b>Ngân hàng TMCP Quốc Dân</b>				
Khoản vay 1	<u>5.838.700.000</u>	Từ ngày 30 tháng 9 năm 2026 đến ngày 19 tháng 7 năm 2029	Tài trợ các dự án đang triển khai	Quyền sử dụng đất và quyền sử dụng nhà ở của 10 lô đất thuộc dự án Khu nhà ở phía Đông đường Trần Đăng Ninh (dự án Le Pavillion) và quyền sử dụng đất của 4 lô đất thuộc dự án Khu biệt thự ven sông Cổ Cò (dự án Phú Mỹ An One River)
<i>Trong đó:</i>				
Vay dài hạn đến hạn trả	1.668.200.000			
<b>Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam</b>				
Khoản vay 1	<u>4.120.040.000</u>	Từ ngày 30 tháng 9 năm 2026 đến 24 tháng 12 năm 2029	Mua tài sản	Phương tiện vận tải
<i>Trong đó:</i>				
Vay dài hạn đến hạn trả	1.029.960.000			

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
 vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**26. VAY** (tiếp theo)

**26.2 Các khoản vay dài hạn từ ngân hàng** (tiếp theo)

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

Ngân hàng	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Hình thức đảm bảo
<b>Ngân hàng khác</b>				
Khác	3.940.828.054	Từ ngày 30 tháng 9 năm 2026 đến ngày 11 tháng 12 năm 2033	Mua tài sản	Phương tiện vận tải
<i>Trong đó:</i>				
Vay dài hạn đến hạn trả	933.687.196			
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.940.828.054</b>			
<i>Trong đó:</i>				
Vay dài hạn	1.026.254.758.458			
Vay dài hạn đến hạn trả	604.869.984.675			

Các khoản vay dài hạn ngân hàng được tính theo lãi suất thị trường áp dụng của từng ngân hàng thương mại.

## Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 27. VỐN CHỦ SỞ HỮU

#### 27.1 *Tình hình tăng (giảm) nguồn vốn chủ sở hữu*

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác thuộc chủ sở hữu	Quý đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
<b>Năm trước</b>							VND
Số đầu năm	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 theo chương trình lựa chọn cho người lao động	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 năm	-	-	-	-	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	-	-	-	-	(474.517.403)	(325.322.167)	(799.839.570)
Thay đổi lệ sở hữu tại các công ty con	-	-	-	-	5.571.480.369	(42.425.486.434)	(36.854.006.065)
Tặng khác	-	-	-	-	293.598.342	-	293.598.342
<b>Số cuối năm</b>	<b>5.791.031.240.000</b>	<b>4.503.548.710</b>	<b>24.503.464.043</b>	<b>6.193.919.585</b>	<b>186.039.773.235</b>	<b>2.304.140.881.906</b>	<b>8.316.412.827.479</b>

# Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 27. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

### 27.1 *Tình hình tăng (giảm) nguồn vốn chủ sở hữu (tiếp theo)*

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác thuộc chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
<b>Năm nay</b>							VND
Số đầu năm	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	-	-	-	-	-	138.526.015.000	138.526.015.000
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	351.512.195.294	171.930.157.188	523.442.352.482
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)
Thay đổi lệ sở hữu tại các công ty con	-	-	-	-	(2.836.824.027)	(19.640.822.951)	(22.477.646.978)
Giảm khác	-	-	-	-	(1.756.352.959)	-	(1.756.352.959)
<b>Số cuối năm</b>	<b>5.791.031.240.000</b>	<b>4.503.548.710</b>	<b>24.503.464.043</b>	<b>6.193.919.585</b>	<b>518.474.332.823</b>	<b>2.487.706.007.380</b>	<b>8.832.412.512.541</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**27. VỐN CHỦ SỞ HỮU** (tiếp theo)

**27.2 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Vốn đã góp của chủ sở hữu</b>		
Số đầu năm	5.791.031.240.000	5.741.031.240.000
Phát hành cổ phiếu ESOP	-	50.000.000.000
<b>Số cuối năm</b>	<b>5.791.031.240.000</b>	<b>5.791.031.240.000</b>

**27.3 Cổ phiếu phổ thông**

	Số cổ phiếu	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Cổ phiếu được phép phát hành	579.103.124	579.103.124
Cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	579.103.124	579.103.124
Cổ phiếu đang lưu hành <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	579.103.124	579.103.124

Mệnh giá cổ phiếu là 10.000 VND/cổ phần.

**27.4 Lãi trên cổ phiếu**

Lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu được tính toán như sau:

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận sau thuế (VND)	351.512.195.294	140.670.849.757
Trừ: Quỹ khen thưởng, phúc lợi (VND) (i)	(10.545.365.859)	(4.220.125.493)
<b>Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đồng sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)</b>	<b>340.966.829.435</b>	<b>136.450.724.264</b>
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân	579.103.124	579.103.124
<b>Lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)</b>	<b>589</b>	<b>236</b>

(i) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 được điều chỉnh giảm cho khoản dự tính trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận của năm 2025 được phê duyệt trong Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01/2025/NQ-DXS/ĐHĐCĐ ngày 24 tháng 4 năm 2025.

Không có các giao dịch cổ phiếu phổ thông hoặc giao dịch cổ phiếu phổ thông tiềm năng nào xảy ra từ ngày kết thúc kỳ kế toán năm đến ngày hoàn thành báo cáo tài chính hợp nhất này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**28. DOANH THU**

**28.1 Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>3.966.804.027.163</b>	<b>2.609.745.694.557</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu dịch vụ bất động sản</i>	2.407.406.354.911	1.232.702.657.502
<i>Doanh thu từ bán căn hộ, nhà phố và đất nền</i>	1.180.562.864.021	1.112.506.728.614
<i>Doanh thu chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ</i>	122.327.727.262	-
<i>Doanh thu khác</i>	256.507.080.969	264.536.308.441
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	<b>(505.514.308)</b>	<b>(171.858.947.836)</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Hàng bán bị trả lại</i>	(505.514.308)	(171.858.947.836)
<b>DOANH THU THUẦN</b>	<b>3.966.298.512.855</b>	<b>2.437.886.746.721</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu với bên khác</i>	3.568.051.027.029	2.342.259.705.835
<i>Doanh thu với bên liên quan (Thuyết minh số 35)</i>	398.247.485.826	95.627.040.886

**28.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập từ lãi cho vay, lãi tiền gửi	33.595.752.601	31.298.037.596
Khác	5.141.795.342	82.161.610
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>38.737.547.943</b>	<b>31.380.199.206</b>

**29. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn dịch vụ bất động sản	1.259.734.717.989	479.163.102.865
Giá vốn bán căn hộ, nhà phố và đất nền	740.413.798.031	566.083.051.666
Giá vốn dịch vụ khác	252.371.522.579	214.729.172.629
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.252.520.038.599</b>	<b>1.259.975.327.160</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**30. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí đi vay	96.217.032.272	97.857.939.660
Khác	7.465.431.549	4.751.423.845
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>103.682.463.821</u></b>	<b><u>102.609.363.505</u></b>

**31. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Chi phí bán hàng</b>	<b>640.230.300.877</b>	<b>443.420.829.768</b>
Chi phí nhân viên	344.584.175.997	148.925.502.807
Chi phí quảng cáo	257.206.762.106	193.564.614.544
Chi phí khấu hao và hao mòn	6.016.506.274	10.317.429.940
Chi phí môi giới	17.240.015.786	23.489.463.238
Chi phí khác	15.182.840.714	67.123.819.239
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>399.374.259.320</b>	<b>289.973.077.947</b>
Chi phí nhân viên	187.110.892.858	137.026.680.770
Chi phí dự phòng	82.694.521.108	52.302.981.341
Chi phí dịch vụ mua ngoài	47.155.245.384	27.693.496.222
Chi phí lợi thế thương mại	21.008.823.156	21.008.823.156
Chi phí khấu hao và hao mòn	10.474.705.713	16.244.227.809
Chi phí khác	50.930.071.101	35.696.868.649
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.039.604.560.197</u></b>	<b><u>733.393.907.715</u></b>

**32. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Thu nhập khác</b>	<b>85.541.583.191</b>	<b>40.997.693.209</b>
Thu nhập từ phạt vi phạm hợp đồng	72.062.525.868	30.365.234.543
Khác	13.479.057.323	10.632.458.666
<b>Chi phí khác</b>	<b>33.366.942.311</b>	<b>34.394.197.119</b>
Chi phí phạt chậm nộp thuế trích trước	17.399.236.631	30.920.216.278
Chi phí phạt thanh lý hợp đồng	3.451.108.984	1.364.368.492
Khác	12.516.596.696	2.109.612.349
<b>LỢI NHUẬN KHÁC THUẦN</b>	<b><u>52.174.640.880</u></b>	<b><u>6.603.496.090</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**33. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH THEO YẾU TỐ**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí dịch vụ bất động sản	1.259.734.717.989	479.163.102.865
Chi phí mua và phát triển căn hộ, nhà phố và đất nền	740.413.798.031	566.083.051.666
Chi phí nhân viên	531.695.068.855	285.952.183.577
Chi phí dịch vụ mua ngoài	314.647.464.857	221.258.110.766
Chi phí khấu hao và hao mòn (Thuyết minh số 13, 14, 15 và 19)	43.559.271.921	48.678.342.718
Khác	402.074.277.143	392.234.443.283
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>3.292.124.598.796</u></b>	<b><u>1.993.369.234.875</u></b>

**34. 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.

**34.1 Chi phí thuế TNDN**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN	141.459.754.615	84.557.219.136
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	1.517.851.898	18.382.997
Chi phí thuế TNDN hiện hành (Thu nhập) chi phí thuế TNDN hoãn lại	142.977.606.513 (4.055.196.459)	84.575.602.133 8.677.381.471
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>138.922.410.054</u></b>	<b><u>93.252.983.604</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**34. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP** (tiếp theo)

**34.1 Chi phí thuế TNDN** (tiếp theo)

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>662.364.762.536</b>	<b>341.332.292.978</b>
Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Nhóm Công ty	132.472.952.507	68.266.458.596
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Chi phí không được trừ	9.325.991.667	12.756.045.333
Các chênh lệch tạm thời chưa ghi nhận thuế TNDN hoãn lại	8.884.946.242	(4.571.215.402)
Lỗi từ công ty con chưa ghi nhận thuế TNDN hoãn lại	8.027.676.712	14.138.501.961
Phân bổ lợi thế thương mại	4.201.764.629	4.201.764.630
Thu nhập cổ tức	2.600.000.000	-
Điều chỉnh thuế TNDN trích thừa trong những năm trước	1.517.851.898	18.382.997
Lỗi thuế năm trước chuyển sang	(27.916.548.906)	(9.268.864.643)
(Lãi) lỗ từ công ty liên kết	(192.224.695)	7.711.910.132
<b>Chi phí thuế TNDN</b>	<b>138.922.410.054</b>	<b>93.252.983.604</b>

**34.2 Thuế TNDN hiện hành**

Thuế TNDN hiện hành phải nộp được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của năm hiện tại. Thu nhập chịu thuế của Nhóm Công ty khác với thu nhập được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được trừ cho mục đích tính thuế trong các năm khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải nộp của Nhóm Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**34. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP** (tiếp theo)

**34.3 Thuế TNDN hoãn lại**

Nhóm Công ty đã ghi nhận một số khoản tài sản thuế TNDN hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả với các biến động trong năm nay và năm trước như sau:

	<i>Bảng cân đối kế toán hợp nhất</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
	VND			
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>				
Lợi nhuận nội bộ chưa thực hiện	20.973.052.139	13.416.241.453	7.556.810.686	(1.132.418.202)
Chi phí phải trả	72.099.115	72.099.115	-	(393.556.524)
Dự phòng các khoản phải thu Thuế TNDN đã nộp từ các khoản tiền thanh toán theo tiến độ của khách hàng	3.426.695.266	1.589.865.829	1.836.829.437	(32.956.503)
	<u>4.289.949.869</u>	<u>4.241.371.703</u>	48.578.166	1.815.298.134
	<b><u>28.761.796.389</u></b>	<b><u>19.319.578.100</u></b>		
<b>Thuế thu nhập hoãn lại phải trả</b>				
Dự phòng các khoản đầu tư	(65.899.118.349)	(59.713.343.750)	(6.185.774.599)	(8.520.196.709)
Chi phí phải trả	(6.651.785)	(6.651.785)	-	-
Dự phòng các khoản phải thu	(336.350.564)	(1.135.103.333)	798.752.769	(413.551.667)
	<u>(66.242.120.698)</u>	<u>(60.855.098.868)</u>		
			<b><u>4.055.196.459</u></b>	<b><u>(8.677.381.471)</u></b>
<b>Thu nhập (chi phí) thuế TNDN hoãn lại tính vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất</b>				



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**35. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh	Công ty mẹ
Công ty TNHH Charm & CI Việt Nam ("Charm & CI")	Công ty cùng Tập đoàn
Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Dịch vụ Hà Thuận Hùng ("Hà Thuận Hùng")	Công ty cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Vicco Sài Gòn ("Vicco")	Công ty cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hà An ("Hà An")	Công ty cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Miền Bắc ("DTMB")	Công ty cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Hội An Invest ("Hội An")	Công ty cùng Tập đoàn
Công ty TNHH Địa Ốc Thu Đại Thành	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Indochine	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Tập đoàn Mogiland	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Nhà Ở Ngay Reco	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Giáo dục và Phát triển Tâm Phúc	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Đất Phước Thịnh	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Sight Realty	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Houzz Agent	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Vision Realty	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Landtogo	Công ty liên kết
Tadugo	Công ty liên kết (đến ngày 22 tháng 12 năm 2025)
DXMN	Công ty liên kết (đến ngày 13 tháng 1 năm 2026)
Công ty Cổ phần Công nghệ X-tech	Công ty liên kết
Công ty TNHH Bất động sản Tập đoàn Nam Việt ("Nam Việt")	Công ty con của công ty liên kết
Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Đô thị Thông Minh Quảng Nam ("Đô thị Thông Minh Quảng Nam")	Đồng quản lý trong cùng tập đoàn
Ông Nguyễn Trường Sơn	Chủ tịch Hội đồng Quản trị ("HĐQT")
Ông Trần Quốc Thịnh	Phó Chủ tịch HĐQT, Tổng Giám đốc (từ ngày 31 tháng 3 năm 2025), Thành viên Ủy ban Kiểm toán (đến ngày 28 tháng 3 năm 2025)
Ông Lê Đặng Quốc Hùng	Thành viên HĐQT (từ ngày 24 tháng 4 năm 2025)
Ông Hà Đức Hiếu	Thành viên HĐQT
Ông Trần Thanh Tân	Thành viên HĐQT độc lập
Ông Nguyễn Hoàng Đức	Giám đốc Tài chính (từ ngày 21 tháng 7 năm 2025)
Bà Phạm Thị Nguyên Thanh	Tổng Giám đốc (từ ngày 31 tháng 3 năm 2025)
Ông Lương Trí Thìn	Thành viên HĐQT công ty mẹ
Ông Nguyễn Văn Vãn	Thành viên Ban TGD của công ty con
Ông Trần Ngọc Thành	Thành viên Ban TGD của công ty con
Ông Trần Ngọc Thái	Thành viên Ban TGD của công ty con
Ông Phạm Văn Viên	Thành viên Ban TGD của công ty con
Ông Trần Hoài Nam	Thành viên Ban TGD của công ty con
Ông Nguyễn Hiền Ninh	Thành viên Ban TGD của công ty con
Ông Trần Xuân Thông	Thành viên Ban TGD của công ty con
Bà Nguyễn Thị Ngọc Tuyền	Bên liên quan với Ông Trần Ngọc Thành

CÔNG TY CỔ PHẦN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

*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 năm như sau:

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	VND	
		Năm nay	Năm trước
Bà Nguyễn Thị Ngọc Tuyền	Bán bất động sản	319.827.716.623	-
Hà An	Ký quỹ cung cấp dịch vụ môi giới dự án	305.000.000.000	-
	Thu hồi ký quỹ	200.000.000.000	-
	Cung cấp dịch vụ môi giới	64.744.285.308	53.530.945.394
	Lãi vay	2.728.965.752	-
	Doanh thu khác	2.088.252.696	7.964.254.172
	Lãi cho vay	572.109.590	9.405.722.968
	Giảm trừ doanh thu	-	171.858.947.836
	Trả nợ vay	-	68.657.481.597
	Ông Trần Xuân Thông	Ký quỹ cung cấp dịch vụ môi giới dự án	174.106.366.139
	Thu hộ	173.975.085.866	-
	Bù trừ tiền ký quỹ	151.711.748.357	-
	Tạm ứng	-	52.160.385.764
Ông Nguyễn Hiền Ninh	Thu hộ	142.355.085.088	2.947.714.875
	Ký quỹ cung cấp dịch vụ môi giới dự án	112.346.159.124	45.266.290.862
	Bù trừ tiền ký quỹ	138.347.825.507	-
Đô Thị Thông Minh Quảng Nam	Ký quỹ cung cấp dịch vụ môi giới dự án	113.700.000.000	-
Ông Trần Hoài Nam	Mua hàng hóa bất động sản	61.030.494.672	-
	Tạm ứng	5.303.000.000	9.843.583.676
	Thu hộ	3.000.000.000	2.425.500.000
	Trả trước tiền mua đất	-	90.440.887.879
	Hoàn trả bất động sản đã mua	-	6.375.925.836
	Dịch vụ từ cho thuê căn hộ	-	126.104.354
Nam Việt	Cho vay	36.000.000.000	-
Ông Nguyễn Văn Văn	Nhận hoàn ký quỹ	24.250.871.767	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Những giao dịch trọng yếu của Nhóm Công ty với các bên liên quan trong năm như sau: (tiếp theo)

		VND	
	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
DXMN	Nhận gốc vay	13.931.175.222	-
	Hoàn trả ký quỹ	6.500.000.000	62.150.000.000
	Hoàn trả lãi vay	2.108.531.167	-
	Lãi cho vay	576.330.811	1.151.898.268
	Doanh thu HĐHTĐT	-	18.727.272.728
	Dịch vụ môi giới	-	2.888.465.731
	Cung cấp dịch vụ môi giới	-	115.778.204
Hà Thuận Hùng	Cung cấp dịch vụ môi giới	6.303.769.669	15.162.686.034
Hội An	Cung cấp dịch vụ môi giới	5.283.461.530	-
Vicco	Chi phí thuê văn phòng	2.723.404.680	2.836.070.280
Ông Trần Ngọc Thái	Phí môi giới	9.518.000	-
	Ký quỹ cung cấp dịch vụ môi giới dự án	-	17.295.910.562
	Tạm ứng	-	4.139.434.000
	Chi phí khác	-	127.980.244
Ông Trần Ngọc Thành	Trả trước tiền mua đất	-	20.540.000.000
Ông Phạm Văn Viên	Hoàn ứng	-	16.761.175.000
	Tạm ứng	-	11.545.000.000

**Các giao dịch khác với các bên liên quan**

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

		VND	
		<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Bà Phạm Thị Nguyên Thanh (từ nhiệm ngày 31 tháng 3 năm 2025)		1.430.374.862	1.889.035.000
Ông Nguyễn Trường Sơn		1.127.088.675	971.747.047
Ông Trần Quốc Thịnh (bổ nhiệm ngày 31 tháng 3 năm 2025)		1.114.876.382	-
Ông Phạm Anh Khôi (từ nhiệm ngày 19 tháng 7 năm 2024)		-	129.983.152
Các thành viên quản lý khác		6.772.799.166	4.340.541.347
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>10.445.139.085</b>	<b>7.331.306.546</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Vào ngày kết thúc năm tài chính, các khoản phải thu các bên liên quan như sau:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<i>VND</i>			
<b><i>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</i></b>			
Hà An	Cung cấp dịch vụ môi giới	199.966.271.892	363.397.558.052
	Cung cấp dịch vụ quản lý	-	9.398.324.022
	Bán căn hộ, nhà phố và đất nền	-	1.650.000.000
Hà Thuận Hùng	Cung cấp dịch vụ môi giới	51.090.780.523	44.156.633.878
Bà Nguyễn Thị Ngọc Tuyền	Bán bất động sản	25.827.171.079	-
Hội An	Cung cấp dịch vụ môi giới	5.811.807.680	-
DXMN	Cung cấp dịch vụ môi giới	151.260.206	588.189.809
DXG	Cung cấp dịch vụ môi giới	30.000.000	271.278.468
	Cung cấp dịch vụ khác	569.176.108	-
Ông Trần Hoài Nam	Doanh thu từ cho thuê	-	135.000.000
		<b>283.446.467.488</b>	<b>419.596.984.229</b>
<b><i>Phải thu về cho vay ngắn hạn</i></b>			
Nam Việt	Cho vay	36.000.000.000	-
Ông Nguyễn Văn Văn	Cho vay	30.000.000.000	30.000.000.000
Hà An	Cho vay	10.600.000.000	10.600.000.000
DXMN	Cho vay	5.000.000.000	15.931.175.222
		<b>81.600.000.000</b>	<b>56.531.175.222</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Vào ngày kết thúc năm tài chính, các khoản phải thu các bên liên quan như sau: (tiếp theo)

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	VND	
		Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Phải thu khác</b>			
Hà An	Ký quỹ môi giới	2.055.750.000.000	1.950.650.000.000
	Tạm hoàn lại tiền thu hộ chủ đầu tư	1.173.468.057.975	1.727.478.421.906
	Lãi cho vay	3.582.562.767	12.833.186.804
	Khác	202.155.405	25.772.610
Ông Nguyễn Văn Văn	Tiền đặt cọc, ký quỹ dự án	555.897.318.077	621.397.096.160
Charm & CI	Ký quỹ môi giới dự án	235.000.000.000	235.000.000.000
Ông Nguyễn Hiền Ninh	Ký quỹ cung cấp dịch vụ môi giới dự án	176.366.864.269	202.368.530.652
Ông Trần Xuân Thông	Ký quỹ cung cấp dịch vụ môi giới dự án	214.767.609.763	192.372.991.981
Đô Thị Thông Minh Quảng Nam	Ký quỹ cung cấp dịch vụ môi giới dự án	113.700.000.000	-
Ông Trần Ngọc Thái	Ký quỹ cung cấp dịch vụ môi giới dự án	53.324.685.564	53.324.685.564
Ông Trần Hoài Nam	Hoàn trả bất động sản đã mua	6.375.925.836	6.375.925.836
Hội An	Ký quỹ môi giới dự án	87.745.000.000	38.150.000.000
Hà Thuận Hùng	Tạm hoàn lại tiền thu hộ chủ đầu tư	26.896.334.123	35.164.513.987
	Ký quỹ môi giới dự án	31.114.000.000	31.114.000.000
DXMN	Lãi cho vay	25.801.212	1.558.001.568
	Góp vốn theo HĐHTKD	1.015.472.100	1.015.472.100
	Ký quỹ môi giới dự án	300.000.000	300.000.000
DTMB	Tiền đặt cọc, ký quỹ dự án	3.300.000.000	3.300.000.000
DXG	Chi hộ	11.464.234.440	2.480.489.982
	Tiền đặt cọc, ký quỹ dự án	1.300.000.000	1.650.000.000
		<b>4.751.596.021.531</b>	<b>5.116.559.089.150</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Vào ngày kết thúc năm tài chính, các khoản phải thu và phải trả các bên liên quan như sau:  
(tiếp theo)

<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>VND</i>	
		<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b><i>Trả trước người bán ngắn hạn</i></b>			
Ông Trần Hoài Nam	Trả trước tiền mua đất	55.152.361.777	90.440.887.879
Ông Trần Ngọc Thành	Trả trước tiền mua đất	20.540.000.000	20.540.000.000
DXMN	Dịch vụ môi giới	17.550.460.284	18.354.444.949
DTMB	Chuyển nhượng BĐS	1.467.321.279	1.467.321.279
Hà An	Nhận chuyển nhượng BĐS	-	1.038.569.931
	Chi phí điện, nước	-	100.725.668
		<b>94.710.143.340</b>	<b>131.941.949.706</b>
<b><i>Phải trả người bán ngắn hạn</i></b>			
Vicco	Chi phí thuê văn phòng	1.763.315.763	822.423.327
Hà An	Bán căn hộ, nhà phố và đất nền	749.252.742	11.084.857
	Chi phí điện nước	500.668	500.668
		<b>2.513.069.173</b>	<b>834.008.852</b>
<b><i>Người mua trả tiền trước ngắn hạn</i></b>			
Hà Thuận Hùng	Dịch vụ xây dựng	6.937.790.382	6.937.790.382
Ông Lê Đặng Quốc Hùng	Trả trước tiền mua căn hộ	1.888.191.712	1.888.191.712
DXG	Phí dịch vụ	313.000.000	313.000.000
		<b>9.138.982.094</b>	<b>9.138.982.094</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Vào ngày kết thúc năm tài chính, các khoản phải trả các bên liên quan như sau: (tiếp theo)

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	VND	
		Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Phải trả ngắn hạn khác</b>			
DXG	Góp vốn theo HĐHTKD	99.913.184.000	99.913.184.000
Ông Nguyễn Hiền Ninh	Thu hộ theo Hợp đồng ký quỹ cung cấp dịch vụ môi giới dự án	46.341.371.973	42.161.269.908
Ông Trần Xuân Thông	Thu hộ theo Hợp đồng ký quỹ cung cấp dịch vụ môi giới dự án	49.746.209.180	27.482.871.671
Ông Trần Ngọc Thái	Thu hộ theo Hợp đồng ký quỹ cung cấp dịch vụ môi giới dự án	17.013.874.652	17.813.874.652
Ông Trần Hoài Nam	Thu hộ theo Hợp đồng ký quỹ cung cấp dịch vụ môi giới dự án	5.425.500.000	2.425.500.000
Hà An	Doanh thu quản lý	8.535.927.286	8.535.927.286
	Tiền điện, nước	1.472.306.822	25.194.278
	Lãi vay	1.984.006.848	-
Hội An	Lãi vay	433.972.603	-
DXMN	Đặt cọc, ký quỹ	550.000.000	7.050.000.000
Hà Thuận Hùng	Góp vốn theo HĐHTKD	2.684.210.525	2.684.210.525
		<b>234.100.563.889</b>	<b>208.092.032.320</b>

**36. CÁC CAM KẾT THUẾ HOẠT ĐỘNG**

Nhóm Công ty thuê văn phòng theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc năm tài chính, các khoản tiền thuế phải trả trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Đến 1 năm	9.025.267.010	8.605.087.010
Trên 1 đến 5 năm	8.087.010.169	9.398.117.075
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>17.112.277.179</b>	<b>18.003.204.085</b>

**37. 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.

# Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 37. 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 bất động sản	Đầu tư và phát triển dự án bất động sản	Loại trừ	Tổng cộng
<b>Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025</b>				
<b>Doanh thu thuần</b>				
Doanh thu hoạt động kinh doanh	3.274.775.599.402	1.180.562.864.021	(489.039.950.568)	3.966.298.512.855
<b>Kết quả hoạt động kinh doanh</b>				
Lợi nhuận gộp của bộ phận	1.340.257.921.301	440.149.065.990	(66.628.513.035)	1.713.778.474.256
Chi phí không phân bổ				(1.039.604.560.197)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh				674.173.914.059
Lãi từ công ty liên doanh liên kết				961.123.475
Doanh thu hoạt động tài chính				38.737.547.943
Chi phí tài chính				(103.682.463.821)
Lợi nhuận khác				52.174.640.880
Lợi nhuận trước thuế				662.364.762.536
Chi phí thuế TNDN				(142.977.606.513)
Chi phí thuế TNDN hoãn lại				4.055.196.459
Lợi nhuận thuần sau thuế				523.442.352.482
Lợi nhuận sau thuế cổ đông không kiểm soát				171.930.157.188
<b>Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ</b>				<b>351.512.195.294</b>
<b>Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025</b>				
<b>Tài sản và công nợ</b>				
Tài sản bộ phận	7.153.734.291.068	9.585.575.895.605	(1.025.106.432.729)	15.714.203.753.944
Tài sản không phân bổ				1.128.398.445.535
<b>Tổng tài sản</b>				<b>16.842.602.199.479</b>
Công nợ bộ phận	4.076.185.021.553	4.463.188.809.198	(1.249.259.237.030)	7.290.114.593.721
Công nợ không phân bổ				720.075.093.217
<b>Tổng công nợ</b>				<b>8.010.189.686.938</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và năm tài chính kết thúc cùng ngày

**38. SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN NĂM**

Ngoài sự kiện nêu tại Thuyết minh số 17, không có sự kiện trọng yếu nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty.

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam  
Ngày 31 tháng 3 năm 2026



Lê Phương Đan Thư  
Người lập



Nguyễn Huỳnh Quang Tuấn  
Kế toán trưởng



Trần Quốc Thịnh  
Tổng Giám đốc

## Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh

PHỤ LỤC I: DANH SÁCH CÔNG TY CON  
tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

<u>STT</u>	<u>Tên công ty con</u>	<u>Tên viết tắt</u>	<u>Lĩnh vực kinh doanh</u>	<u>Tình trạng hoạt động</u>	<u>Tỷ lệ biểu quyết (%)</u>
<b>Lĩnh vực kinh doanh và môi giới bất động sản</b>					
1	Công ty Cổ phần Dịch vụ và Địa ốc Đất Xanh Miền Bắc	Đất Xanh Miền Bắc	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	63,5
2	Công ty Cổ phần Regal Group	Regal Group	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	55
3	Công ty Cổ phần Cara Group	CRG	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	61
4	Công ty CP Bất Động Sản GPT	GPT	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	59
5	Công ty Cổ phần Bất động sản Linkgroup	Linkgroup	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	80,47
6	Công ty Cổ phần DXMD Việt Nam	DXMD Việt Nam	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	61
7	Công ty Cổ phần Phát Triển Địa Ốc Nam Trung Bộ	Nam Trung Bộ	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	71
8	Công ty Cổ phần Tiptek	Tiptek	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	64,9
9	Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Bất động sản Tây Nam	Bất động sản Tây Nam	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51
10	Công ty Cổ phần Địa ốc Viethomes	Viethomes	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	55
11	Công ty Cổ phần Bất động sản S-Homes Group	S-Homes	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	87
12	Công ty Cổ phần Bất động sản Bắc Trung Bộ	BĐS Bắc Trung Bộ	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51
13	Công ty Cổ phần Bất động sản Duyên Hải	BĐS Duyên Hải	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51
14	Công ty Cổ phần Bất Động Sản Bắc Bộ	BĐS Bắc Bộ	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51
15	Công ty Cổ phần Dịch vụ Quản lý Tài sản và Đầu tư Asahi Japan	Asahi	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51
16	Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Bất động sản Hùng Vương	Hùng Vương	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51
17	Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Bất động sản Kinh Bắc	Kinh Bắc	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	83
18	Công ty TNHH Nhà Ở Ngay	Nhà Ở Ngay	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	99
19	Công ty Cổ phần Kinh doanh và Đầu tư Đất Xanh Miền Trung	Đất Xanh Miền Trung	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	61
20	Công ty Cổ phần Bất động sản Nam Miền Trung	Nam Miền Trung	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	61

## Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh

PHỤ LỤC I: DANH SÁCH CÔNG TY CON (tiếp theo)  
tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

<u>STT</u>	<u>Tên công ty con</u>	<u>Tên viết tắt</u>	<u>Lĩnh vực kinh doanh</u>	<u>Tình trạng hoạt động</u>	<u>Tỷ lệ biểu quyết (%)</u>
<b>Lĩnh vực kinh doanh và môi giới bất động sản (tiếp theo)</b>					
21	Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Emerald	BDS Emerald	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	61
22	Công ty TNHH MTV Smart City	Smart City	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	100
23	Công ty TNHH MTV Phát triển Đô thị Quảng Ngãi	Đô thị Quảng Ngãi	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	100
24	Công ty TNHH Phát triển Đô thị Quảng Bình	Đô thị Quảng Bình	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	100
25	Công ty Cổ phần Dịch vụ Đất Xanh Miền Tây	BDS Cần Thơ	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	55
26	Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Nam Miền Tây	BDS Nam Miền Tây	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	65
27	Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Duyên Hải Miền Tây	Duyên Hải Miền Tây	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	66
28	Công ty TNHH Đầu tư Linkland	Đầu tư Linkland	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100
29	Công ty Cổ phần Bất động sản Link House	Linkhouse	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51
30	Công ty Cổ phần Bất động sản Link House Miền Trung	Linkhouse Miền Trung	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51
31	Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Ngọc Lễ	Ngọc Lễ	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	97,61
32	Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ DN Premium	DN Premium	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51
33	Công ty Cổ phần Bất động sản City Invest	City Invest	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	55
34	Công ty Cổ phần Dịch vụ Asahi Luxstay	Asahi Luxstay	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51
35	Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản DMH Group	DMH Group	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	51
36	Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất Động Sản Đông Bắc Bộ Homes	Đông Bắc Bộ Homes	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	51
37	Công ty Cổ phần Bất động sản Ecohome	Ecohome	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100
38	Công ty Cổ phần Propcom	Propcom	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	99
39	Công ty TNHH MTV Cara Legend	Cara Legend	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100
40	Công ty TNHH MTV Cara Smart City	Cara Smart City	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100
41	Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất Động Sản Lan Anh	BDS Lan Anh	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	100

## Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh

PHỤ LỤC I: DANH SÁCH CÔNG TY CON (tiếp theo)  
tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

<u>STT</u>	<u>Tên công ty con</u>	<u>Tên viết tắt</u>	<u>Lĩnh vực kinh doanh</u>	<u>Tình trạng hoạt động</u>	<u>Tỷ lệ biểu quyết (%)</u>
<b>Lĩnh vực kinh doanh và môi giới bất động sản (tiếp theo)</b>					
42	Công ty TNHH Đầu tư Lê Gia Newland	Lê Gia Newland	Kinh doanh BDS	Đang hoạt động	67
43	Công ty Cổ phần Dịch vụ và Địa Ốc Thăng Long	Thăng Long	Kinh doanh BDS	Đang hoạt động	51
<b>Lĩnh vực khác</b>					
44	Công ty cổ phần Công nghệ Bất động sản Việt Nam	Công nghệ Bất động sản	Phát triển công nghệ	Đang hoạt động	50,99
45	Công ty cổ phần Công nghệ Houzz	Houzz	Phát triển công nghệ	Đang hoạt động	53
46	Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư S-Advices	S-Advices	Tư vấn quản lý, đầu tư	Đang hoạt động	98
47	Công ty TNHH Tư vấn S-Media	S-Media	Truyền thông quảng cáo	Đang hoạt động	99
48	Công ty Cổ phần Dịch vụ Tài chính Bất động sản Tulip	Tulip	Dịch vụ tài chính	Đang hoạt động	60
49	Công ty TNHH S-O Farm	S-O Farm	Nông nghiệp	Đang hoạt động	98
50	Công ty TNHH Công Nghệ S-Tech	S-Tech	Phát triển công nghệ	Đang hoạt động	100
51	Công ty TNHH Regal Food	Regal Food	Bán lẻ thực phẩm	Đang hoạt động	100
52	Công ty TNHH Nông nghiệp Lifarm	Lifarm	Nông nghiệp	Đang hoạt động	100
53	Công ty TNHH MTV Regal Hotel & Resort	REHR	Nhà hàng, khách sạn	Đang hoạt động	100
54	Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Việt Nhật Cares	Việt Nhật Cares	Vệ sinh chung nhà cửa	Đang hoạt động	51
55	Công ty Cổ phần Bất động sản Đất Phát Hưng (Trước đây Công ty Cổ Phần Đất Xanh Commercial)	Commercial	Tư vấn, môi giới, đầu giá BDS, QSDĐ	Đang hoạt động	70
56	Công ty Cổ phần Bảo vệ Minh An	Minh An	Dịch vụ bảo vệ	Đang hoạt động	51



## EY | Building a better working world

EY exists to build a better working world, helping to create long-term value for clients, people and society and build trust in the capital markets.

Enabled by data and technology, diverse EY teams in over 150 countries provide trust through assurance and help clients grow, transform and operate.

Working across assurance, consulting, law, strategy, tax and transactions, EY teams ask better questions to find new answers for the complex issues facing our world today.

EY refers to the global organization, and may refer to one or more, of the member firms of Ernst & Young Global Limited, each of which is a separate legal entity. Ernst & Young Global Limited, a UK company limited by guarantee, does not provide services to clients. Information about how EY collects and uses personal data and a description of the rights individuals have under data protection legislation are available via [ey.com/privacy](https://ey.com/privacy). EY member firms do not practice law where prohibited by local laws. For more information about our organization, please visit [ey.com](https://ey.com).

© 2023 EY Consulting Vietnam Joint Stock Company.  
All Rights Reserved.

[ey.com/en\\_vn](https://ey.com/en_vn) | [ey.com/vi\\_vn](https://ey.com/vi_vn)