

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 03 năm 2026
HCM City, March 31st, 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
- 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 31st, 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:

Nội dung Items	Sau kiểm toán After audit	Trước kiểm toán Before audit	Chênh lệch (%) Variance (%)
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 riêng

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 riêng	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	8
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	9 - 34
Phụ lục 1 - Danh sách công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2025	35 - 37

Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("GCNĐKDN") số 3602545493 do Sở Kế hoạch và Đầu tư (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 của 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	bỏ 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	Chủ tịch	bỏ nhiệm ngày 23 tháng 5 năm 2025
Ông Lê Đặng Quốc Hùng	Thành viên	từ nhiệm ngày 28 tháng 3 năm 2025
Ông Trần Quốc Thịnh	Thành viên	

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	bỏ 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	bỏ 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 là:

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 riêng của 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 RIÊNG

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

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính riêng kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho 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 tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Ngoài ra, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 để ngày 31 tháng 3 năm 2026 phù hợp với các quy định hiện hành trên áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất nói trên để có được các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Nhóm Công ty.



Thay mặt cho Ban Tổng Giám đốc

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

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 riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh ("Công ty") được lập ngày 31 tháng 3 năm 2026 và được trình bày từ trang 5 đến trang 34, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng vào ngày 31 tháng 12 năm 2025, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng đi kèm.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính riêng của 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 riêng và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng 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 riêng 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 riêng của 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 riêng. 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 riêng 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 Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng 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 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 Công ty cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính riêng.

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 riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng 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 riêng.

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

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

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		4.466.088.171.991	4.890.399.803.935
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	69.456.962.419	31.149.989.776
111	1. Tiền		16.256.962.419	3.642.166.669
112	2. Các khoản tương đương tiền		53.200.000.000	27.507.823.107
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		13.000.000.000	-
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5	13.000.000.000	-
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		4.305.521.649.213	4.767.264.994.315
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	422.273.200.079	412.667.488.817
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	91.993.036.885	268.470.641.644
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	22	110.500.000.000	78.431.175.222
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	3.694.424.111.693	4.021.191.036.279
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6, 8	(13.668.699.444)	(13.495.347.647)
140	IV. Hàng tồn kho		2.119.413.995	1.838.698.616
141	1. Hàng tồn kho	9	2.119.413.995	1.838.698.616
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		75.990.146.364	90.146.121.228
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	10	63.727.320.606	88.042.850.561
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	13	10.159.555.091	-
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	13	2.103.270.667	2.103.270.667
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		3.148.319.424.442	3.085.270.940.577
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		-	69.264.000.000
216	1. Phải thu dài hạn khác	8	-	69.264.000.000
220	II. Tài sản cố định		223.942.213	346.472.133
221	1. Tài sản cố định hữu hình		223.942.213	346.472.133
222	Nguyên giá		1.994.759.943	1.871.998.034
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(1.770.817.730)	(1.525.525.901)
227	2. Tài sản cố định vô hình		-	-
228	Nguyên giá		24.080.973.475	24.080.973.475
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(24.080.973.475)	(24.080.973.475)
250	III. Đầu tư tài chính dài hạn	11	3.147.609.144.110	3.015.332.896.165
251	1. Đầu tư vào công ty con		3.226.989.718.518	3.094.117.718.518
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết		171.375.142.277	171.375.142.277
254	3. Dự phòng đầu tư dài hạn		(250.755.716.685)	(250.159.964.630)
260	IV. Tài sản dài hạn khác		486.338.119	327.572.279
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		349.266.436	144.921.665
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	21.4	137.071.683	182.650.614
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		7.614.407.596.433	7.975.670.744.512

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

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		1.616.704.871.634	2.214.109.758.541
310	I. Nợ ngắn hạn		1.616.704.871.634	2.214.109.758.541
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	12.1	111.063.632.441	7.338.537.418
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	12.2	11.410.977.059	18.174.720.810
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	13	14.063.089.379	2.626.185.453
314	4. Phải trả người lao động		10.970.683.374	1.760.554.282
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	14	119.041.434.414	89.528.079.517
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	15	1.289.379.039.160	2.035.254.984.229
322	7. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		60.776.015.807	59.426.696.832
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		5.997.702.724.799	5.761.560.985.971
410	I. Vốn chủ sở hữu	16	5.997.702.724.799	5.761.560.985.971
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
421	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối (lũ lũy kế)		202.167.936.089	(33.973.802.739)
421a	- Lũ lũy kế đến lũy kế đến cuối năm trước		(38.193.928.231)	(54.352.588.898)
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm này		240.361.864.320	20.378.786.159
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		7.614.407.596.433	7.975.670.744.512

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

Nguyễn Thị Huyền Trân
Người lập

Nguyễn Huỳnh Quang Tuấn
Kế toán trưởng

Trần Quốc Thịnh
Tổng Giám đốc



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

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	17.1	794.912.444.538	102.137.536.313
10	2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	17.1	794.912.444.538	102.137.536.313
11	3. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	18	(625.102.182.519)	(38.665.490.299)
20	4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		169.810.262.019	63.472.046.014
21	5. Doanh thu hoạt động tài chính	17.2	124.582.033.009	8.786.866.224
22	6. Chi phí tài chính	19	(595.752.055)	(23.868.740.236)
25	7. Chi phí bán hàng	20	(21.037.132.342)	(14.682.000.025)
26	8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	20	(20.091.598.640)	(13.631.296.819)
30	9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		252.667.811.991	20.076.875.158
31	10. Thu nhập khác		538.348.680	943.547.316
32	11. Chi phí khác		(652.560.202)	(629.253.318)
40	12. (Lỗ) lợi nhuận khác		(114.211.522)	314.293.998
50	13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		252.553.600.469	20.391.169.156
51	14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	21.1	(12.146.157.218)	(18.382.997)
52	15. (Chi phí) thu nhập thuế TNDN hoãn lại	21.4	(45.578.931)	6.000.000
60	16. Lợi nhuận sau thuế TNDN		240.361.864.320	20.378.786.159

Nguyễn Thị Huyền Trân
Người lập

Nguyễn Huỳnh Quang Tuấn
Kế toán trưởng

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



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

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		252.553.600.469	20.391.169.156
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn tài sản cố định		245.291.829	5.973.832.307
03	Chi phí dự phòng		769.103.852	25.987.726.264
05	Lãi từ hoạt động đầu tư	17.2	(124.582.033.009)	(8.786.866.224)
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		128.985.963.141	43.565.861.503
09	Giảm các khoản phải thu		554.810.715.324	688.173.443.225
10	(Tăng) giảm hàng tồn kho		(280.715.379)	1.515.045.549
11	Giảm các khoản phải trả		(610.607.204.667)	(587.638.120.596)
12	Giảm (tăng) chi phí trả trước		24.111.185.184	(16.663.536.924)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(293.158.433)	(42.595.746)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(2.870.806.517)	(1.237.173.886)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		93.855.978.653	127.672.923.125
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		(122.761.909)	-
23	Tiền chi cho vay và tiền gửi ngân hàng		(59.000.000.000)	(64.500.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay và tiền gửi ngân hàng		8.155.961.931	68.657.481.597
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(132.872.000.000)	(132.688.477.035)
27	Tiền thu lãi tiền gửi, cổ tức		128.289.793.968	14.084.288.283
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(55.549.006.010)	(114.446.707.155)
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong năm		38.306.972.643	13.226.215.970
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		31.149.989.776	17.923.773.806
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	69.456.962.419	31.149.989.776

(Handwritten signatures)



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

Nguyễn Thị Huyền Trân
Người lập

Nguyễn Huỳnh Quang Tuấn
Kế toán trưởng

Trần Quốc Thịnh
Tổng Giám đốc

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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 là kinh doanh bất động sản, dịch vụ môi giới bất động sản ("BDS") và các dịch vụ khác.

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

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 đề ngày 31 tháng 3 năm 2026.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất nói trên để có được các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Nhóm Công ty.

2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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)

2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.4 Kỳ kế toán năm

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

2.5 Đơn vị tiền tệ kế toán

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

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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)

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. 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 riêng.

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

3.3 Các khoản phải thu

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

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

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

3.5 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

3.6 Khấu hao và hao mòn

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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 Chi phí đi vay

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

3.8 Chi phí trả trước

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

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

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

3.9 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào các công ty con

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

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

Đầu tư vào các công ty liên kết

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

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

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 báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư góp vốn

Dự phòng cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm. Tăng hoặc giảm số dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3.10 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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)

3.11 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được chia cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng Cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

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

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

3.12 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.

3.13 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu bán căn hộ

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

Doanh thu chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ

Doanh thu được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với hợp đồng mua bán căn hộ đã được chuyển giao sang 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 dịch vụ môi giới bất động sản và dịch vụ khác

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

Tiền lãi

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ.

Cổ tức

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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)

3.14 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

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

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

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho 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 kỳ kế toán năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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)

3.14 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

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

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

3.15 Thông tin theo bộ phận

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

3.16 Các bên liên quan

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	95.459.607	124.379.677
Tiền gửi ngân hàng	16.161.502.812	3.517.786.992
Các khoản tương đương tiền (*)	53.200.000.000	27.507.823.107
TỔNG CỘNG (**)	69.456.962.419	31.149.989.776

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

(**) 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.

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

5. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

Số dư này thể hiện các khoản tiền gửi ngắn hạn bằng VND tại ngân hàng thương mại có kỳ hạn gốc từ ba (3) đến mười hai (12) tháng và hưởng lãi suất 6,8%/năm.

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu từ các bên khác	158.071.400.521	1.776.624.301
- Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Du lịch Khang Hưng	155.093.497.702	-
- Khác	2.977.902.819	1.776.624.301
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 22)	264.201.799.558	410.890.864.516
TỔNG CỘNG	422.273.200.079	412.667.488.817
Dự phòng phải thu ngắn hạn của khách hàng	(508.879.492)	(474.727.695)
GIÁ TRỊ THUẦN	421.764.320.587	412.192.761.122

Chi tiết tình hình tăng dự phòng phải thu ngắn hạn của khách hàng:

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	474.727.695	296.450.000
Cộng: dự phòng trích lập trong năm	34.151.797	178.277.695
Số cuối năm	508.879.492	474.727.695

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước cho các bên khác	57.141.105.604	234.701.493.090
- Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Đất Xanh Đông Nam Bộ	8.637.474.808	8.637.474.808
- Công ty Cổ phần Đông Tây Land	7.848.898.233	9.411.177.269
- Khác	40.654.732.563	216.652.841.013
Trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh số 22)	34.851.931.281	33.769.148.554
TỔNG CỘNG	91.993.036.885	268.470.641.644

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

8. PHẢI THU KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Ký quỹ cho các hợp đồng tiếp thị và phân phối dự án bất động sản	2.411.309.000.000	2.185.450.000.000
Tạm hoàn lại tiền thu hộ chủ đầu tư	1.200.364.392.098	1.762.642.935.893
Cổ tức	30.210.188.421	40.198.492.515
Khác	52.540.531.174	32.899.607.871
	3.694.424.111.693	4.021.191.036.279
Dài hạn	-	69.264.000.000
Ký quỹ, ký cược	3.694.424.111.693	4.090.455.036.279
TỔNG CỘNG	(13.159.819.952)	(13.020.619.952)
Dự phòng phải thu khác	3.681.264.291.741	4.077.434.416.327
GIÁ TRỊ THUẦN		
Trong đó:		
Bên liên quan (Thuyết minh số 22)	3.662.549.608.365	4.067.236.384.761
Bên khác	31.874.503.328	23.218.651.518

Chi tiết tình hình tăng (giảm) dự phòng phải thu khác:

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	13.020.619.952	11.079.911.619
Cộng: dự phòng trích lập trong năm	139.200.000	1.940.708.333
Số cuối năm	13.159.819.952	13.020.619.952

9. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí xây dựng dở dang	1.186.123.465	1.186.123.465
Khác	933.290.530	652.575.151
TỔNG CỘNG	2.119.413.995	1.838.698.616

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

10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí hoa hồng môi giới	32.270.948.841	38.085.707.941
Hỗ trợ lãi suất	31.151.703.350	49.682.799.075
Khác	304.668.415	274.343.545
TỔNG CỘNG	<u>63.727.320.606</u>	<u>88.042.850.561</u>

11. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư vào công ty con (i)	3.226.989.718.518	3.094.117.718.518
Đầu tư vào công ty liên kết (ii)	171.375.142.277	171.375.142.277
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (iii)	<u>(250.755.716.685)</u>	<u>(250.159.964.630)</u>
GIÁ TRỊ THUẦN	<u>3.147.609.144.110</u>	<u>3.015.332.896.165</u>

Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh

B09-DN

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

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

(i) Chi tiết đầu tư vào công ty con như sau:

Tên công ty con	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Số cuối năm		Số đầu năm	
			Tỷ lệ sở hữu %	Giá gốc đầu tư VND	Tỷ lệ sở hữu %	Giá gốc đầu tư VND
Công ty Cổ phần Regal Group ("Regal Group") (*)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	55	1.104.629.900.000	55	994.629.900.000
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	890.867.541.498	63,5	890.867.541.498
Công ty Cổ phần Bất động sản LinkGroup ("LinkGroup")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	80,5	624.783.399.435	80,5	624.783.399.435
Công ty Cổ phần Cara Group ("Cara Group")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	61	137.055.920.000	61	137.055.920.000
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	132.688.477.035	61	132.688.477.035
Công ty Cổ phần Phát triển Địa ốc Nam Trung Bộ ("Nam Trung Bộ")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	71	118.753.970.550	71	118.753.970.550
Công ty Cổ phần Công nghệ Ihouzz ("Ihouzz")	Phát triển công nghệ	Đang hoạt động	53	106.000.000.000	53	106.000.000.000
Công ty Cổ phần Bất động sản GPT ("GPT")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	59	26.885.120.000	59	26.885.120.000
Công ty Cổ phần DXMD Việt Nam ("DXMD Việt Nam")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	61	22.846.400.000	61	22.846.400.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ Đất Xanh Miền Tây ("DV Đất Xanh Miền Tây") (**)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	55,2	22.623.000.000	-	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Tài chính Bất động sản Tulip ("Bất động sản Tulip")	Dịch vụ tài chính bất động sản	Đang hoạt động	60	16.153.720.000	60	15.904.720.000
Công ty Cổ phần Công nghệ Bất động sản Việt Nam ("Công Nghệ BĐS")	Phát triển công nghệ	Đang hoạt động	51	14.328.270.000	51	14.328.270.000

Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh

B09-DN

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

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

(i) Chi tiết đầu tư vào công ty con như sau: (tiếp theo)

Tên công ty con	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Số cuối năm		Số đầu năm	
			Tỷ lệ sở hữu %	Giá gốc đầu tư VND	Tỷ lệ sở hữu %	Giá gốc đầu tư VND
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Bất động sản Tây Nam ("Bất động sản Tây Nam")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	4.080.000.000	51	4.080.000.000
Công ty Cổ phần Tiptek ("Tiptek")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	65	3.894.000.000	65	3.894.000.000
Công ty Cổ phần Đất Phát Hưng (trước đây là Công ty Cổ phần Đất Xanh Commercial) ("Đất Phát Hưng")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	70	1.400.000.000	70	1.400.000.000
TỔNG CỘNG				3.226.989.718.518		3.094.117.718.518

(*) Vào ngày 25 tháng 9 năm 2025, Công ty đã hoàn thành việc mua 11.000.000 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Regal Group thông qua hình thức chào bán cho cổ đông hiện hữu với tổng giá trị 110.000.000.000 VND. Giao dịch trên được phê duyệt theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 12/2025/NQ-DXS/HĐQT ngày 15 tháng 9 năm 2025.

(**) Vào ngày 23 tháng 5 năm 2025, Công ty đã hoàn thành việc nhận chuyển nhượng cổ phần của DV Đất Xanh Miền Tây từ Cara Group – công ty con trực tiếp của Công ty với tổng giá trị 22.623.000.000 VND, theo đó DV Đất Xanh Miền Tây trở thành công ty con trực tiếp của Công ty. Việc nhận chuyển nhượng này được phê duyệt theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 05/2025/NQ-DXS/HĐQT ngày 29 tháng 4 năm 2025.

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

Tên công ty liên kết	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Số cuối năm		Số đầu năm	
			Tỷ lệ sở hữu %	Giá gốc đầu tư VND	Tỷ lệ sở hữu %	Giá gốc đầu tư VND
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Đất Xanh Miền Nam ("Đất Xanh Miền Nam") (*)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	49,1	171.375.142.277	49,1	171.375.142.277

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

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

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

(*) Vào ngày 13 tháng 1 năm 2026, Công ty đã hoàn tất chuyển nhượng toàn bộ số cổ phần đang sở hữu tại Đất Xanh Miền Nam 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 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.

(iii) Chi tiết tình hình tăng (giảm) dự phòng đầu tư tài chính dài hạn:

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	250.159.964.630	226.291.224.394
Cộng: dự phòng trích lập trong năm	595.752.055	23.868.740.236
Số cuối năm	<u>250.755.716.685</u>	<u>250.159.964.630</u>

12. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN VÀ NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

12.1 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	103.184.191.083	103.184.191.083	6.152.569.463	6.152.569.463
- Công ty TNHH SaleReal Investment	19.628.252.035	19.628.252.035	-	-
- Đối tượng khác	83.555.939.048	83.555.939.048	6.152.569.463	6.152.569.463
Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 22)	7.879.441.358	7.879.441.358	1.185.967.955	1.185.967.955
TỔNG CỘNG	<u>111.063.632.441</u>	<u>111.063.632.441</u>	<u>7.338.537.418</u>	<u>7.338.537.418</u>

12.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Các bên liên quan trả tiền trước (Thuyết minh số 22)	10.176.816.324	12.412.078.874
Các bên khác trả tiền trước	1.234.160.735	5.762.641.936
TỔNG CỘNG	<u>11.410.977.059</u>	<u>18.174.720.810</u>

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

13. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP, PHẢI THU NHÀ NƯỚC

	VND			
	Số đầu năm	Tăng	Giảm	Số cuối năm
Phải trả				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	287.703.707	12.146.157.218	(293.158.433)	12.140.702.492
Thuế thu nhập cá nhân	278.879.884	7.538.765.923	(6.332.345.856)	1.485.299.951
Thuế giá trị gia tăng	2.017.865.382	93.726.998.598	(95.363.113.524)	381.750.456
Thuế khác	41.736.480	17.600.000	(4.000.000)	55.336.480
TỔNG CỘNG	2.626.185.453	113.429.521.739	(101.992.617.813)	14.063.089.379
Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng	-	43.188.380.648	(33.028.825.557)	10.159.555.091
Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.103.270.667	-	-	2.103.270.667
TỔNG CỘNG	2.103.270.667	43.188.380.648	(33.028.825.557)	12.262.825.758

14. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí hoa hồng môi giới và quảng cáo	72.128.768.241	27.600.075.765
Hỗ trợ lãi suất	43.239.633.688	58.349.759.267
Khác	3.673.032.485	3.578.244.485
TỔNG CỘNG	119.041.434.414	89.528.079.517

15. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Nhận đặt cọc từ khách hàng mua bất động sản	1.210.077.336.906	1.986.340.780.495
Nhận đặt cọc, ký quỹ dịch vụ môi giới	76.877.500.564	46.576.000.564
Nhận vốn góp hợp tác kinh doanh	86.000.000	86.000.000
Khác	2.338.201.690	2.252.203.170
TỔNG CỘNG	1.289.379.039.160	2.035.254.984.229
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 22)</i>	35.043.427.286	34.151.927.286
<i>Phải trả khác</i>	1.254.335.611.874	2.001.103.056.943

Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh

B09-DN

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

16. VỐN CHỦ SỞ HỮU

16.1 *Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu*

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối (lũ lũy kế)	Tổng cộng
Năm trước				
Số đầu năm	5.741.031.240.000	4.503.548.710	(4.352.588.898)	5.741.182.199.812
Phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động	50.000.000.000	-	(50.000.000.000)	-
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	20.378.786.159	20.378.786.159
Số cuối năm	<u>5.791.031.240.000</u>	<u>4.503.548.710</u>	<u>(33.973.802.739)</u>	<u>5.761.560.985.971</u>
Năm nay				
Số đầu năm	5.791.031.240.000	4.503.548.710	(33.973.802.739)	5.761.560.985.971
Trích lập quỹ thưởng và phúc lợi (*)	-	-	(4.220.125.492)	(4.220.125.492)
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	240.361.864.320	240.361.864.320
Số cuối năm	<u>5.791.031.240.000</u>	<u>4.503.548.710</u>	<u>202.167.936.089</u>	<u>5.997.702.724.799</u>

(*) Theo Quyết định số 01-2025/NQ-DXS/ĐHĐCĐ ngày 24 tháng 4 năm 2025, Đại hội đồng Cổ đông đã thông qua phương án trích lập quỹ khen thưởng và phúc lợi từ nguồn lợi nhuận sau thuế thuộc về cổ đông công ty mẹ của năm tài chính niên độ 31 tháng 12 năm 2024 với số tiền là 4.220.125.492 VND.

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

16. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

16.2 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Vốn đã góp của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu năm	5.791.031.240.000	5.741.031.240.000
Tăng trong năm	-	50.000.000.000
Vốn góp cuối năm	<u>5.791.031.240.000</u>	<u>5.791.031.240.000</u>

16.3 Cổ phiếu phổ thông

	Số lượng 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 Cổ phiếu phổ thông	579.103.124	579.103.124
Cổ phiếu đang lưu hành Cổ phiếu phổ thông	579.103.124	579.103.124
Mệnh giá cổ phiếu là 10.000 VND/cổ phần.		

17. DOANH THU

17.1 Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu dịch vụ bất động sản	643.238.998.427	79.056.204.174
Doanh thu chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ	122.327.727.262	-
Doanh thu từ chuyển nhượng căn hộ	29.315.718.849	4.305.519.347
Doanh thu từ hợp tác đầu tư	-	18.775.812.792
Doanh thu khác	30.000.000	-
Doanh thu thuần	<u>794.912.444.538</u>	<u>102.137.536.313</u>
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu đối với bên khác	673.159.335.909	12.818.580.957
Doanh thu đối với bên liên quan (Thuyết minh số 22)	121.753.108.629	89.318.955.356

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

17. DOANH THU (tiếp theo)

17.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay	VND Năm trước
Cổ tức được chia	115.830.000.000	2.124.137.961
Lãi tiền gửi, cho vay	8.752.033.009	6.662.728.263
TỔNG CỘNG	124.582.033.009	8.786.866.224

18. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Năm nay	VND Năm trước
Giá vốn dịch vụ bất động sản	597.510.723.519	34.451.885.939
Giá vốn chuyển nhượng căn hộ	27.563.119.000	4.213.604.360
Giá vốn khác	28.340.000	-
TỔNG CỘNG	625.102.182.519	38.665.490.299

19. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm nay	VND Năm trước
Dự phòng đầu tư	595.752.055	23.868.740.236

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

	Năm nay	VND Năm trước
Chi phí bán hàng	21.037.132.342	14.682.000.025
Chi phí nhân viên	18.156.152.780	7.925.367.738
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.222.434.309	1.029.500.000
Chi phí khấu hao và hao mòn	222.075.563	5.689.624.124
Chi phí khác	436.469.690	37.508.163
Chi phí quản lý doanh nghiệp	20.091.598.640	13.631.296.819
Chi phí nhân viên	11.942.255.127	7.208.131.134
Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.731.079.723	2.904.214.598
Chi phí dự phòng nợ khó đòi	173.351.797	2.118.986.028
Chi phí khác	2.244.911.993	1.399.965.059
TỔNG CỘNG	41.128.730.982	28.313.296.844

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

21. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

21.1 Chi phí thuế TNDN

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	12.146.157.218	18.382.997
Chi phí (thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	45.578.931	(6.000.000)
TỔNG CỘNG	12.191.736.149	12.382.997

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	252.553.600.469	20.391.169.156
Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Công ty	50.510.720.094	4.078.233.831
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Cổ tức không chịu thuế TNDN	(23.166.000.000)	(424.827.592)
Lỗ năm trước chuyển sang	(15.295.951.915)	(3.662.379.983)
Chi phí không được trừ	86.164.071	8.973.744
Các chênh lệch tạm thời chưa được ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại	57.578.931	(6.000.000)
(Lỗ) thu nhập từ hoạt động khác	(775.032)	18.382.997
Chi phí thuế TNDN	12.191.736.149	12.382.997

21.2 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 Công ty khác với lợi nhuận được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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 kỳ 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 Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc năm tài chính.

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

21. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

21.3 Lỗ thuế ước tính chuyển sang các năm sau

Công ty được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang kỳ sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Công ty có các khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị là 0 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 76.479.759.576 VND) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai. Chi tiết như sau:

Năm phát sinh	Có thể chuyển lỗ đến năm	Lỗ tính thuế (*)	Đã chuyển lỗ đến ngày 31 tháng 12 năm 2025	Không được chuyển lỗ	VND	
					Chưa chuyển lỗ tại ngày 31 tháng 12 năm 2025	
2023	2028	<u>76.479.759.576</u>	<u>(76.479.759.576)</u>	-	-	-

(*) Lỗ tính thuế ước tính theo tờ khai thuế của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính riêng này.

21.4 Thuế TNDN hoãn lại

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

	VND			
	Bảng cân đối kế toán riêng		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Năm nay	Năm trước
Chi phí phải trả	129.488.947	175.067.878	(45.578.931)	6.000.000
Thuế TNDN đã nộp từ các khoản tiền thanh toán theo tiền độ của khách hàng (*)	<u>7.582.736</u>	<u>7.582.736</u>	-	-
Tài sản thuế TNDN hoãn lại	<u>137.071.683</u>	<u>182.650.614</u>		
(Chi phí) thu nhập thuế thu nhập hoãn lại tính vào báo cáo kết quả kinh doanh riêng			<u>(45.578.931)</u>	<u>6.000.000</u>

(*) Đây là khoản tạm nộp thuế của các khoản tiền nhận được từ khách hàng mua bất động sản theo quy định của Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18 tháng 6 năm 2014 do Bộ Tài Chính ban hành và có hiệu lực từ ngày 2 tháng 8 năm 2014.

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

22. 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 cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025:

Bên liên quan *Mối quan hệ*

Phụ lục 1	Các công ty con
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh ("DXG")	Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hà An ("Hà An")	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty Cổ Phần Vicco - Sài Gòn ("Vicco Saigon")	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Miền Bắc ("Đầu tư Bất động sản Miền Bắc")	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty TNHH Charm & CI Việt Nam ("Charm&CI")	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty TNHH Xây dựng – Thương mại – Dịch vụ Hà Thuận Hùng ("Hà Thuận Hùng")	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Hội An Invest ("Hội An")	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Đất Xanh Miền Nam ("Đất Xanh Miền Nam")	Công ty liên kết
Công ty TNHH Bất động sản Tập đoàn Nam Việt ("Nam Việt")	Công ty con của công ty liên kết
Ông Nguyễn Trường Sơn	Chủ tịch Hội đồng Quản trị ("HDQT")
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 Hà Đức Hiếu	Thành viên HĐQT
Ông Lê Đặng Quốc Hùng	Thành viên HĐQT (từ ngày 24 tháng 4 năm 2025)
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 (đến ngày 31 tháng 3 năm 2025)

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

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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>VND</i>	
			<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Hà An	Ký quỹ 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	-
	Thu hồi gốc vay	-	68.657.481.597	-
	Lãi cho vay	-	4.702.861.484	-
Regal Group	Cổ tức	115.830.000.000	-	-
	Góp vốn	110.000.000.000	-	-
Hội An	Ký quỹ dự án	49.595.000.000	-	-
	Cung cấp dịch vụ môi giới	5.283.461.530	-	-
DXMD Việt Nam	Cung cấp dịch vụ môi giới	39.300.988.374	93.277.049	-
	Phí dịch vụ môi giới	8.011.213.774	2.919.125.781	-
	Ký quỹ dự án	500.000.000	-	-
Nam Việt	Cho vay	36.000.000.000	-	-
Đất Xanh Miền Tây	Góp vốn	22.623.000.000	-	-
Linkhouse	Phí dịch vụ môi giới	17.757.490.953	-	-
	Nhận ký quỹ	3.130.000.000	-	-
	Hoàn ký quỹ	1.507.500.000	70.000.000	-
Đất Xanh Miền Nam	Thu hồi gốc vay	13.931.175.222	-	-
	Hoàn ký quỹ	6.500.000.000	-	-
	Thu hồi lãi vay	2.108.531.167	-	-
	Lãi cho vay	576.330.811	1.151.898.268	-
	Doanh thu được chia từ HĐHTKD	-	18.727.272.728	-
	Phí dịch vụ môi giới	-	2.798.596.620	-
	Cung cấp dịch vụ môi giới	-	90.385.065	-
Cara Group	Cho vay	10.000.000.000	-	-
	Nhận cổ tức	9.988.304.094	-	-
	Lãi cho vay	425.753.424	-	-
	Thu hồi vốn HTKD	-	5.157.894.737	-
	Phí dịch vụ môi giới	-	242.445.558	-
	Doanh thu được chia từ HĐHTKD	-	48.540.064	-
Hà Thuận Hùng	Cung cấp dịch vụ môi giới	6.303.769.669	15.162.686.034	-

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

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

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong năm nay và năm trước bao gồm: (tiếp theo)

<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>VND</i>	
			<i>Năm trước</i>	
Đất Xanh Miền Bắc	Nhận ký quỹ	5.000.000.000		
	Cung cấp dịch vụ môi giới	3.110.999.107	38.771.853	
	Phí dịch vụ môi giới	283.886.572	240.927.172	
LinkGroup	Lãi cho vay	4.607.773.968	173.178.082	
	Cung cấp dịch vụ môi giới	1.389.479.200	-	
	Hoàn ký quỹ	700.000.000	-	
	Phí dịch vụ môi giới	674.741.144	1.753.055.901	
	Thu nhập khác	150.000.000	-	
	Cho vay Cổ tức	- -	64.500.000.000 2.124.137.961	
Ihouzz	Phí môi giới	4.105.239.199	-	
	Cung cấp dịch vụ môi giới	773.063.291	301.778.218	
	Nhận Ký quỹ	500.000.000	-	
	Doanh thu cho thuê văn phòng	30.000.000	-	
	Chi phí HĐHTKD	-	2.000.000.000	
Vicco Saigon	Phí thuê văn phòng	4.085.279.010	2.566.070.280	
GPT	Nhận Ký quỹ	2.119.000.000	-	
	Phí dịch vụ môi giới	708.349.249	1.108.588.097	
	Hoàn ký quỹ	650.000.000	300.000.000	
	Cung cấp dịch vụ môi giới	527.490.393	142.645.102	
Đất Xanh Commercial	Cung cấp dịch vụ môi giới	289.571.757	675.716.744	
Tulip	Góp vốn	249.000.000	-	
Ông Trần Quốc Thịnh	Phí thuê xe	122.440.000	-	
BDS Indochine	Cung cấp dịch vụ môi giới	-	506.937.105	
Propcom	Phí dịch vụ môi giới	-	105.336.378	

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

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

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
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
TỔNG CỘNG	10.445.139.085	7.331.306.546

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

			VND	
Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm	
Phải thu ngắn hạn của khách hàng				
Hà An	Cung cấp dịch vụ môi giới	199.966.271.892	363.397.558.052	
Hà Thuận Hùng	Cung cấp dịch vụ môi giới	51.090.780.523	44.156.633.878	
Hội An	Cung cấp dịch vụ môi giới	5.811.807.680	-	
DXMD	Cung cấp dịch vụ môi giới	4.897.761.337	349.126.669	
Các công ty khác	Cung cấp dịch vụ môi giới và HĐHTKD	2.435.178.126	2.987.545.917	
		264.201.799.558	410.890.864.516	
Trả trước cho người bán ngắn hạn				
Đất Xanh Miền Nam	Tạm ứng phí dịch vụ môi giới	17.550.460.425	15.920.834.163	
LinkGroup	Tạm ứng phí dịch vụ môi giới	5.722.846.802	6.255.976.260	
DXMD	Tạm ứng phí dịch vụ môi giới	5.111.514.155	5.013.014.775	
Cara Group	Tạm ứng phí dịch vụ môi giới	4.762.978.447	4.762.978.447	
GPT	Tạm ứng phí dịch vụ môi giới	1.493.851.839	1.660.412.867	
Các công ty khác	Tạm ứng phí dịch vụ môi giới	210.279.613	155.932.042	
		34.851.931.281	33.769.148.554	

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

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

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

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	VND	
		Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu ngắn hạn khác			
Hà An	Ký quỹ môi giới	2.055.650.000.000	1.950.650.000.000
	Tạm hoàn lại tiền thu hộ chủ đầu tư	1.173.468.057.975	1.727.478.421.906
Charm & CI	Ký quỹ môi giới	235.000.000.000	235.000.000.000
Hội An	Ký quỹ môi giới	87.745.000.000	-
Hà Thuận Hùng	Ký quỹ môi giới	31.114.000.000	-
	Tạm hoàn lại tiền thu hộ chủ đầu tư	26.896.334.123	35.164.513.987
Đất Xanh Miền Bắc	Cổ tức	16.252.870.000	16.252.870.000
DXG	Chi hộ	11.464.234.440	2.480.489.982
Regal Group	Cổ tức	9.900.000.000	9.900.000.000
Công nghệ BĐS	Cho mượn	6.000.000.000	6.000.000.000
	Lãi cho vay	469.027.778	469.027.778
LinkGroup	Lãi cho vay	4.780.952.050	173.178.083
DXMD	Ký quỹ môi giới	500.000.000	-
Cara Group	Góp vốn theo HĐHTKD	1.842.105.263	1.842.105.263
	Lãi cho vay	425.753.424	-
	Cổ tức	-	9.988.304.094
Đất Xanh Miền Nam	Góp vốn theo HĐHTKD	1.015.472.100	1.015.472.100
	Lãi cho vay	25.801.212	1.558.001.568
		3.662.549.608.365	3.997.972.384.761
Phải thu dài hạn khác			
Hội An	Ký quỹ môi giới	-	38.150.000.000
Hà Thuận Hùng	Ký quỹ môi giới	-	31.114.000.000
		-	69.264.000.000
Phải thu về cho vay ngắn hạn			
LinkGroup (*)	Cho vay	64.500.000.000	64.500.000.000
Nam Việt (**)	Cho vay	36.000.000.000	-
Cara Group (***)	Cho vay	10.000.000.000	-
Đất Xanh Miền Nam	Cho vay	-	13.931.175.222
		110.500.000.000	78.431.175.222

(*) Khoản này thể hiện các khoản cho vay ngắn hạn của Công ty cho LinkGroup, có thời hạn sáu (6) tháng và hưởng lãi suất 7,0%/năm.

(**) Khoản này thể hiện các khoản cho vay ngắn hạn Công ty TNHH Bất động sản Tập đoàn Nam Việt có thời hạn mười hai (12) tháng và hưởng lãi suất là 8,0%/năm.

(***) Khoản này thể hiện các khoản cho vay ngắn hạn của Công ty cho Cara Group, có thời hạn sáu (6) tháng và hưởng lãi suất 8,0%/năm.

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

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

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

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	VND	
		Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả người bán ngắn hạn			
Linkhouse	Dịch vụ môi giới	3.197.986.679	-
Vicco Saigon	Phí thuê văn phòng	1.646.561.763	705.669.327
Đất Xanh Miền Bắc	Dịch vụ môi giới	1.639.593.784	-
DXMD	Dịch vụ môi giới	1.356.268.077	-
Các công ty khác	Dịch vụ môi giới và dịch vụ khác	39.031.055	480.298.628
		7.879.441.358	1.185.967.955
Người mua trả tiền trước ngắn hạn			
DXMD	Tạm ứng môi giới	10.170.915.221	12.406.177.771
Đất Xanh Miền Nam	Tạm ứng môi giới	5.901.103	5.901.103
		10.176.816.324	12.412.078.874
Phải trả ngắn hạn khác			
Hà An	Thu hộ	8.535.927.286	8.535.927.286
GPT	Nhận ký quỹ	8.069.000.000	6.600.000.000
LinkGroup	Nhận ký quỹ	4.000.000.000	4.700.000.000
Đất Xanh Miền Bắc	Nhận ký quỹ	8.000.000.000	3.500.000.000
DXMD	Nhận ký quỹ	3.000.000.000	3.000.000.000
Linkhouse	Nhận ký quỹ	1.852.500.000	230.000.000
Tiptek	Nhận ký quỹ	1.000.000.000	1.000.000.000
lhouzz	Nhận ký quỹ	500.000.000	-
	Góp vốn theo HĐHTKD	86.000.000	86.000.000
Đất Xanh Miền Nam	Nhận ký quỹ	-	6.500.000.000
		35.043.427.286	34.151.927.286

23. CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đến 1 năm	7.698.210.840	2.566.070.280
Từ 1 đến 5 năm	42.181.977	2.580.130.939
TỔNG CỘNG	7.740.392.817	5.146.201.219

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

24. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Ngoài sự kiện nêu tại Thuyết minh số 11, không có sự kiện trọng yếu nào khác xảy ra kể từ ngày kết thúc kỳ kế toán năm yêu cầu phải có các điều chỉnh hoặc thuyết minh trong các báo cáo tài chính riêng của Công ty.

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


Nguyễn Thị Huyền Trân
Người lập


Nguyễn Huỳnh Quang Tuấn
Kế toán trưởng



Trần Quốc Thịnh
Tổng Giám đốc

HHH

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

Tình trạng hoạt động Tỷ lệ biểu quyết (%)

STT	Tên công ty con	Tên viết tắt	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Tỷ lệ biểu quyết (%)
Lĩnh vực kinh doanh và môi giới bất động sản					
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	BDS Bắc Trung Bộ	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51
13	Công ty Cổ phần Bất động sản Duyên Hải	BDS Duyên Hải	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51
14	Công ty Cổ phần Bất Động Sản Bắc Bộ	BDS 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	83
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	99
18	Công ty TNHH Nhà Ở Ngay	Nhà Ở Ngay	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	61
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 1: DANH SÁCH CÁC 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 và môi giới bất động sản</u> (tiếp theo)	<u>Tình trạng hoạt động</u>	<u>Tỷ lệ biểu quyết (%)</u>
			Lĩnh vực kinh doanh và môi giới bất động sản		
21	Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Emerald	BDS Emerald		Đang hoạt động	61
22	Công ty TNHH MTV Smart City	Smart City		Đang hoạt động	100
23	Công ty TNHH MTV Phát triển Đô thị Quảng Ngãi	Đô thị Quảng Ngãi		Đang hoạt động	100
24	Công ty TNHH Phát triển Đô thị Quảng Bình	Đô thị Quảng Bình		Đang hoạt động	100
25	Công ty TNHH Phát triển Đất Xanh Miền Tây	BDS Cần Thơ		Đang hoạt động	55
26	Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Nam Miền Tây	BDS Nam Miền Tây		Đang hoạt động	65
27	Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Duyên Hải Miền Tây	Duyên Hải Miền Tây		Đang hoạt động	66
28	Công ty TNHH Đầu tư Linkland	Đầu tư Linkland		Đang hoạt động	100
29	Công ty Cổ phần Bất động sản Link House	Linkhouse		Đang hoạt động	51
30	Công ty Cổ phần Bất động sản Link House Miền Trung	Linkhouse Miền Trung		Đang hoạt động	51
31	Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Ngọc Lễ	Ngọc Lễ		Đang hoạt động	97,61
32	Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ DN Premium	DN Premium		Đang hoạt động	51
33	Công ty Cổ phần Bất động sản City Invest	City Invest		Đang hoạt động	55
34	Công ty Cổ phần Dịch vụ Asahi Luxstay	Asahi Luxstay		Đang hoạt động	51
35	Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản DMH Group	DMH Group		Đang hoạt động	51
36	Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất Động Sản Đông Bắc Bộ Homes	Đông Bắc Bộ Homes		Đang hoạt động	100
37	Công ty Cổ phần Bất động sản Ecohome	Ecohome		Đang hoạt động	99
38	Công ty Cổ phần Propcom	Propcom		Đang hoạt động	100
39	Công ty TNHH MTV Cara Legend	Cara Legend		Đang hoạt động	100
40	Công ty TNHH MTV Cara Smart City	Cara Smart City		Đang hoạt động	100
41	Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất Động Sản Lan Anh	BDS Lan Anh		Đang hoạt động	100

Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh

PHỤ LỤC 1: DANH SÁCH CÁC CÔNG TY CON

tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

STT Tên công ty con

Tên viết tắt

Lĩnh vực kinh doanh

Tình trạng hoạt động Tỷ lệ biểu quyết (%)

Lĩnh vực kinh doanh và môi giới bất động sản (tiếp theo)

42	Công ty TNHH Đầu tư Lê Gia Newland	Lê Gia Newland	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	67
43	Công ty Cổ phần Dịch vụ và Địa Ốc Thăng Long	Thăng Long	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	51

Lĩnh vực khác

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 Ihouzz	Ihouzz	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)	Đất Phát Hưng	Tư vấn, môi giới, đầu giá BĐS, 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. EY member firms do not practice law where prohibited by local laws. For more information about our organization, please visit ey.com.

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

ey.com/en_vn | ey.com/vi_vn