

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 04 năm 2026
HCM City, April 29th, 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 quý 1 năm 2026.
Interim separate financial statements for the first quarter of 2026.
 - Báo cáo tài chính hợp nhất quý 1 năm 2026.
Interim consolidated financial statements for the first quarter of 2026.
 - Giải trình chênh lệch lợi nhuận sau thuế trên Báo cáo tài chính quý 1 năm 2026.
Explanation of the profit after tax variance in the first quarter of 2026 financial statements.
- Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 29/04/2026 tại đường dẫn: <https://ir.datxanhservices.vn/>
This information was published on the company's website on April 29th, 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 take full responsibility under the law for the disclosed information.*

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 HUỲNH QUANG QUÂN

Kính gửi/Tô:

- Ủy ban Chứng khoán Nhà nước/ *State Securities Committee of Viet Nam*
- Sở Giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh/ *Ho Chi Minh City Stock Exchange*

- Căn cứ quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.
Pursuant to the provisions of Circular No. 96/2020/TT-BTC dated November 16, 2020, on information disclosure on the stock market.
- Căn cứ Báo cáo tài chính riêng và báo cáo tài chính hợp nhất Quý 1 năm 2026 của Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh.
Pursuant to the separate financial statements and the consolidated financial statements of the Quarter 1.2026 of Dat Xanh Real Estate Services Joint Stock Company

Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh (DXS) xin được giải trình về biến động lợi nhuận sau thuế trên báo cáo tài chính riêng và hợp nhất Quý 1 năm 2026 so với cùng kỳ năm trước như sau:

Dat Xanh Real Estate Services Joint Stock Company (DXS) would like to explain the variance of profit after tax on the separate and consolidated financial statements for the Quarter 1.2026 compared to the same period of last year as follows:

Đơn vị tính/Unit: VND

Nội dung <i>Items</i>	Quý 1/ Quarter 1		Chênh lệch (lần) <i>Variance (times)</i>
	Năm/Year 2026	Năm/Year 2025	
1. Lợi nhuận sau thuế/Net profit after tax (BCTC riêng/Separate financial statement)	17.916.168.614 <i>17,916,168,614</i>	3.522.377.667 <i>3,522,377,667</i>	5,09 <i>5.09</i>
2. Lợi nhuận sau thuế/Net profit after tax (BCTC hợp nhất/Consolidated financial statement)	290.567.384.729 <i>290,567,384,729</i>	43.257.049.869 <i>43,257,049,869</i>	6,72 <i>6.72</i>
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>	189.132.794.826 <i>189,132,794,826</i>	40.057.066.407 <i>40,057,066,407</i>	4,72 <i>4.72</i>
2.2. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát <i>Net profit after tax attributable to non-controlling interests</i>	101.434.589.903 <i>101,434,589,903</i>	3.199.983.462 <i>3,199,983,462</i>	31,70 <i>31.70</i>



la

Nguyên nhân/Reasons:

Tại Báo cáo tài chính riêng, lợi nhuận sau thuế Quý 1 năm 2026 ghi nhận mức lợi nhuận 17,9 tỷ đồng. Mức lợi nhuận này gấp 5,09 lần so với cùng kỳ năm trước. Kết quả kinh doanh tích cực đến từ việc công ty tiếp tục ghi nhận doanh thu từ mảng kinh doanh cốt lõi là dịch vụ bất động sản, chủ yếu từ việc tiếp tục triển khai thành công dự án The Privé do Công ty mẹ làm chủ đầu tư.

Tại Báo cáo tài chính hợp nhất, lợi nhuận sau thuế Quý 1 năm 2026 đạt 290,6 tỷ đồng, gấp 6,72 lần so với cùng kỳ năm trước. Kết quả này được đóng góp từ hoạt động kinh doanh bán hàng cốt lõi là dịch vụ môi giới bất động sản trên toàn quốc, đặc biệt là tại khu vực miền Bắc tiếp tục tăng trưởng và cải thiện. Ngoài ra, hoạt động bàn giao và ghi nhận doanh thu từ các dự án do các công ty con trong hệ thống đầu tư và phát triển cũng góp phần đóng góp vào kết quả kinh doanh khả quan trong kỳ dù thông thường đây là quý thấp điểm trong năm.

In the separate financial statements, profit after tax for Quarter 1 of 2026 was recorded at VND 17.9 billion, representing a 5.09-fold increase compared to the same period of the previous year. This positive performance was mainly attributable to the Company's continued recognition of revenue from its core business segment, namely real estate services, primarily driven by the continued successful implementation of The Privé project, developed by the Parent Company.

In the consolidated financial statements, profit after tax for Quarter 1 of 2026 amounted to VND 290.6 billion, representing a 6.72-fold increase compared to the same period of the previous year. This result was driven by revenue contributions from the Group's core sales activities, namely nationwide real estate brokerage services, with continued growth and improvement particularly in the Northern region. In addition, the handover and revenue recognition of projects developed by subsidiaries within the system also contributed to the solid results for the period, despite the fact that this quarter is typically a low season of the year.

Chúng tôi xin cam kết các thông tin trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố.

We hereby commit that the above information is true, and are fully responsible for this published information.

Nơi nhận/Recipients:

- Như trên
As above
- Lưu VT, TC.
Arch4ed: Admin Dept, Finance Dept

CTCP DỊCH VỤ BẤT ĐỘNG SẢN ĐẤT XANH
DAT XANH REAL ESTATE SERVICES JSC

TỔNG GIÁM ĐỐC
GENERAL DIRECTOR



TRẦN QUỐC THỊNH

**CÔNG TY CỔ PHẦN
DỊCH VỤ BẤT ĐỘNG SẢN ĐẤT XANH**

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Quý 01 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ BẤT ĐỘNG SẢN ĐẤT XANH

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Tổng Giám đốc	2
Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ	3 - 5
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	6
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	7 - 8
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	9 - 47

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ BẤT ĐỘNG SẢN ĐẤT XANH

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

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

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Nguyễn Trường Sơn	Chủ tịch
Ông Trần Quốc Thịnh	Phó Chủ tịch
Ông Hà Đức Hiếu	Thành viên
Ông Lê Đăng Quốc Hùng	Thành viên
Ông Trần Thanh Tân	Thành viên độc lập

ỦY BAN KIỂM TOÁN

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

Ông Trần Thanh Tân	Chủ tịch
Ông Lê Đăng Quốc Hùng	Thành viên

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ông Trần Quốc Thịnh	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Hoàng Đức	Giám đốc Tài chính

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này là ông Trần Quốc Thịnh.

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ BẤT ĐỘNG SẢN ĐẤT XANH

BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC

Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh (“Công ty”) trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con (sau đây gọi chung là “Nhóm Công ty”) cho kỳ kế toán kết thúc Ngày 31 tháng 03 năm 2026.

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

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

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào Ngày 31 tháng 03 năm 2026, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.



Trần Quốc Thịnh
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 29 tháng 4 năm 2026

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

tại ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị: VND

(Các Thuyết minh đính kèm là một phần không thể tách rời của các Báo cáo Tài chính này)

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Tại 31/03/2026	Tại 31/12/2025
A. Tài sản ngắn hạn	100		15.886.127.658.716	16.165.157.847.255
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	445.757.099.040	795.068.290.782
1. Tiền	111		244.712.527.075	429.664.853.041
2. Các khoản tương đương tiền	112		201.044.571.965	365.403.437.741
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		492.309.613.508	452.671.554.411
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	5	497.309.613.508	452.671.554.411
2. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	124		(5.000.000.000)	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		9.537.598.071.201	9.627.186.697.685
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	1.220.679.531.450	1.283.947.622.091
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	893.843.387.246	962.493.167.494
3. Phải thu ngắn hạn khác	135	8	7.702.065.684.615	7.664.855.969.214
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	9	(278.990.532.110)	(284.140.532.111)
5. Tài sản thiếu chờ xử lý	137		-	30.470.997
IV. Hàng tồn kho	140	10	5.144.513.316.082	5.113.028.727.140
1. Hàng tồn kho	141		5.144.513.316.082	5.113.028.727.140
V. Tài sản sinh học ngắn hạn	150		272.774.382	-
1. Cây trồng theo mùa vụ hoặc lấy sản phẩm một lần ngắn hạn	152		272.774.382	-
VI. Tài sản ngắn hạn khác	160		265.676.784.503	177.202.577.237
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	11	147.412.474.589	146.857.286.565
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		25.995.412.936	25.761.517.255
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163		5.169.881.334	4.583.773.417
4. Tài sản ngắn hạn khác	165		87.099.015.644	-

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

tại ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị: VND

(Các Thuyết minh đính kèm là một phần không thể tách rời của các Báo cáo Tài chính này)

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Tại 31/03/2026	Tại 31/12/2025
B. Tài sản dài hạn	200		650.653.219.544	677.444.352.224
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		1.429.430.585	1.807.430.950
1. Phải thu dài hạn khác	215	8	1.429.430.585	1.807.430.950
II. Tài sản cố định	220		213.544.464.157	217.212.182.538
1. Tài sản cố định hữu hình	221	12	153.959.177.016	156.581.424.697
- Nguyên giá	222		265.819.851.212	264.917.692.946
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(111.860.674.196)	(108.336.268.249)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	13	59.585.287.141	60.630.757.841
- Nguyên giá	228		104.073.978.862	104.073.978.862
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(44.488.691.721)	(43.443.221.021)
III. Tài sản sinh học dài hạn	230		2.513.987.413	-
1. Cây trồng theo mùa vụ hoặc lấy sản phẩm một lần dài hạn	237		2.513.987.413	-
IV. Bất động sản đầu tư	240	14	79.954.157.236	80.422.473.936
- Nguyên giá	241		87.029.641.530	87.029.641.530
- Giá trị hao mòn lũy kế	242		(7.075.484.294)	(6.607.167.594)
V. Tài sản dở dang dài hạn	250		113.548.646.114	103.807.288.261
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252	15	113.548.646.114	103.807.288.261
VI. Đầu tư tài chính dài hạn	260	16	35.746.962.769	35.240.017.422
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262		35.746.962.769	35.240.017.422
VII. Tài sản dài hạn khác	270		203.915.571.270	238.954.959.117
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	11	88.179.209.665	116.010.962.545
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272		26.806.367.211	28.761.796.389
3. Lợi thế thương mại	279	17	88.929.994.394	94.182.200.183
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	280		16.536.780.878.260	16.842.602.199.479

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

tại ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị: VND

(Các Thuyết minh đính kèm là một phần không thể tách rời của các Báo cáo Tài chính này)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Tại 31/03/2026	Tại 31/12/2025
C. Nợ phải trả	300		7.411.692.209.220	8.010.189.686.938
I. Nợ ngắn hạn	310		6.385.480.890.284	6.882.482.807.782
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	18	385.843.757.513	487.472.260.633
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	19	720.702.789.452	857.726.000.565
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313		29.609.341.098	29.595.696.651
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	20	247.790.447.202	298.086.811.785
5. Phải trả người lao động	315		123.838.104.820	153.666.089.068
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	21	459.592.315.731	451.849.490.197
7. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	319	22	103.338.072.169	101.298.894.570
8. Phải trả ngắn hạn khác	320	23	2.117.555.480.045	2.368.653.074.284
9. Vay ngắn hạn	321	24	2.035.934.861.162	1.967.264.418.363
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		161.275.721.092	166.870.071.666
II. Nợ dài hạn	330		1.026.211.318.936	1.127.706.879.156
1. Phải trả dài hạn khác	338		210.000.000	35.210.000.000
2. Vay dài hạn	339	24	994.027.406.012	1.026.254.758.458
3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	342		31.973.912.924	66.242.120.698
D. Nguồn vốn chủ sở hữu	400	25	9.125.088.669.040	8.832.412.512.541
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		5.791.031.240.000	5.791.031.240.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		5.791.031.240.000	5.791.031.240.000
2. Thặng dư vốn	412		4.503.548.710	4.503.548.710
3. Vốn khác của chủ sở hữu	414		24.503.464.043	24.503.464.043
4. Quỹ đầu tư phát triển	418		6.193.919.585	6.193.919.585
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		709.656.399.419	518.474.332.823
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		520.523.604.593	166.962.137.529
- LNST chưa phân phối kỳ này	420b		189.132.794.826	351.512.195.294
6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		2.589.200.097.283	2.487.706.007.380
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		16.536.780.878.260	16.842.602.199.479



Lê Phương Đan Thư
Người lập



Nguyễn Huỳnh Quang Tuấn
Kê toán trưởng



Trần Quốc Thịnh
Người đại diện theo pháp luật

Ngày 29 tháng 4 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ BẤT ĐỘNG SẢN ĐẤT XANH

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị: VND

(Các Thuyết minh đính kèm là một phần không thể tách rời của Báo cáo Tài chính này)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 1		Kỳ kế toán kết thúc ngày
			Năm 2026	Năm 2025	
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	26.1	1.415.718.957.945	512.463.892.908	31/03/2025
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		2.000.000	-	
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		1.415.716.957.945	512.463.892.908	
4. Giá vốn hàng bán	11	27	762.996.676.221	282.876.260.911	
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		652.720.281.724	229.587.631.997	
6. Doanh thu hoạt động tài chính	22	26.2	5.755.477.160	4.386.212.272	
7. Chi phí tài chính	23	28	52.028.520.199	21.832.358.716	
- Trong đó: Chi phí đi vay	24		36.204.354.879	21.832.358.716	
8. Chi phí bán hàng	25	29	196.532.190.116	96.164.325.494	
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	29	86.537.545.279	57.970.527.105	
10. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	27		306.945.347	(79.842.311)	
11 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30	30	323.684.448.637	57.926.790.643	
12. Thu nhập khác	31	30	2.155.008.979	1.493.001.259	
13. Chi phí khác	32	30	1.170.354.925	2.668.986.132	
14. Lợi nhuận khác	40		984.654.054	(1.175.984.873)	
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		324.669.102.691	56.750.805.770	
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	31	66.654.072.488	16.409.124.095	
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	31	(32.552.354.526)	(2.915.368.194)	
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		290.567.384.729	43.257.049.869	
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		189.132.794.826	40.057.066.407	
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		101.434.589.903	3.199.983.462	
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	25.4	327	69	69
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	25.4	327	69	69



Lê Phương Đan Thư

Người lập

Ngày 29 tháng 4 năm 2026



Nguyễn Huỳnh Quang Tuấn

Kế toán trưởng



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

(Phương pháp gián tiếp)

cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị: VND

(Các Thuyết minh đính kèm là một phần không thể tách rời của các Báo cáo Tài chính này)

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 1	
			Năm 2026 VND	Năm 2025 VND
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		324.669.102.691	56.750.805.770
2. Điều chỉnh các khoản			40.288.710.985	27.829.999.785
Khấu hao tài sản cố định ("TSCĐ"), bất động sản đầu tư và phân bổ lợi thế thương mại	02	12, 13, 14, 17	10.290.399.136	10.304.011.030
Các khoản dự phòng	03		(150.000.001)	-
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(6.056.043.029)	(4.306.369.961)
Chi phí lãi vay	06	28	36.204.354.879	21.832.358.716
3. Lợi nhuận từ HĐ kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		364.957.813.676	84.580.805.555
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(23.065.710.482)	(434.693.572.543)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(31.757.363.324)	(51.480.842.043)
Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(547.186.217.034)	551.839.709.446
Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12		27.276.564.856	62.123.311
Chi phí đi vay đã trả	14		(82.378.652.049)	(13.044.267.480)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	20	(75.681.771.829)	(20.566.338.299)
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		-	(3.902.932.525)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(367.835.336.186)	112.794.685.422
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
Tiền chi để mua sắm tài sản cố định	21		(13.157.503.532)	(2.040.458.307)
Tiền thu từ thanh lý tài sản cố định	22		-	-
Tiền chi cho vay, gửi ngân hàng có kỳ hạn	23		(79.262.622.737)	(10.239.521.802)
Tiền thu hồi cho vay, gửi ngân hàng có kỳ hạn	24		34.624.563.640	30.352.732
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(200.000.000)	-
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		40.017.116.720	21.304.620.228
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(17.978.445.909)	9.054.992.851

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
(Phương pháp gián tiếp – tiếp theo)

cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị: VND

(Các Thuyết minh đính kèm là một phần không thể tách rời của các Báo cáo Tài chính này)

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 1	
			Năm 2026	Năm 2025
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
Nhận vốn góp từ cổ đông không kiểm soát	31		59.500.000	1.518.150.000
Tiền thu từ đi vay	33	24	636.738.746.454	282.285.101.524
Tiền trả nợ gốc vay	34	24	(600.295.656.101)	(524.609.625.069)
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	(937.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		36.502.590.353	(241.743.373.545)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		(349.311.191.742)	(119.893.695.272)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	4	795.068.290.782	416.086.372.405
Ảnh hưởng của tỷ giá hối đoái đến quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	4	445.757.099.040	296.192.677.133



Lê Phương Đan Thư
Người lập



Nguyễn Huỳnh Quang Tuấn
Kế toán trưởng



Trần Quốc Thịnh
Người đại diện theo pháp luật

Ngày 29 tháng 4 năm 2026

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

tại ngày 31 tháng 03 năm 2026 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

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

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

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

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

Số lượng nhân viên của Nhóm Công ty tại ngày 31 tháng 03 năm 2026 là 3.756 (Ngày 31 tháng 12 năm 2025: 3.908).

Cơ cấu tổ chức

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

<i>Tên công ty con</i>	<i>Lĩnh vực kinh doanh</i>	<i>Tình trạng hoạt động</i>	<i>Tỷ lệ biểu quyết (%)</i>	
			<i>Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026</i>	<i>Tại Ngày 31 tháng 12 năm 2025</i>
(1) Công ty Cổ phần Dịch vụ và Địa ốc Đất Xanh Miền Bắc	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	63,5	63,5
(2) Công ty Cổ phần Regal Group	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	55	55
(3) Công ty Cổ phần Cara Group	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	61	61
(4) Công ty CP Bất Động Sản GPT	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	59	59
(5) Công ty Cổ phần Bất Động Sản Linkgroup	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	80,47	80,47
(6) Công ty Cổ phần DXMD Việt Nam	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	61	61
(7) Công ty Cổ phần Phát Triển Địa Ốc Nam Trung Bộ	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	71	71
(8) Công ty Cổ phần Tiptek	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	64,9	64,9

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

tại ngày 31 tháng 03 năm 2026 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

Tên công ty con	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Tỷ lệ biểu quyết (%)	
			Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026	Tại Ngày 31 tháng 12 năm 2025
(9) Công ty Cổ phần Công nghệ Bất động sản Việt Nam	Phát triển công nghệ	Đang hoạt động	50,99	50,99
(10) Công ty Cổ phần Công Nghệ Ihouzz	Phát triển công nghệ	Đang hoạt động	53	53
(11) Công ty Cổ phần Dịch vụ Tài Chính Bất Động Sản Tulip	Dịch vụ tài chính	Đang hoạt động	60	60
(12) Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Bất động sản Tây Nam	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(13) Công ty Cổ phần Địa ốc Viethomes	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	55	55
(14) Công ty Cổ phần Bất Động Sản S-Homes Group	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	87	87
(15) Công ty Cổ phần Bất động sản Bắc Trung Bộ	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(16) Công ty Cổ phần Bất động sản Duyên Hải	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(17) Công ty Cổ phần Bất Động Sản Bắc Bộ	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(18) Công ty Cổ phần Dịch vụ Quản lý Tài sản và Đầu tư Asahi Japan	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(19) Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Bất Động Sản Hùng Vương	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(20) Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Bất Động Sản Kinh Bắc	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	83	83
(21) Công ty Cổ phần Tư Vấn Đầu Tư S-Advices	Tư vấn quản lý và đầu tư	Đang hoạt động	98	98
(22) Công ty TNHH Tư Vấn S-Media	Truyền thông quảng cáo	Đang hoạt động	99	99
(23) Công ty TNHH S-O Farm	Nông nghiệp	Đang hoạt động	98	98
(24) Công ty TNHH Nhà Ở Ngay	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	99	99
(25) Công ty TNHH Công Nghệ S-Tech	Phát triển công nghệ	Đang hoạt động	100	100
(26) Công ty Cổ Phần Kinh Doanh Và Đầu Tư Đất Xanh Miền Trung	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	61	61

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

tại ngày 31 tháng 03 năm 2026 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

Tên công ty con	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Tỷ lệ biểu quyết (%)	
			Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026	Tại Ngày 31 tháng 12 năm 2025
(27) Công ty Cổ phần Bất động sản Nam Miền Trung	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	61	61
(28) Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Emerald	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	61	61
(29) Công ty TNHH MTV Smart City	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	100	100
(30) Công ty TNHH MTV Phát triển Đô thị Quảng Ngãi	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	100	100
(31) Công ty TNHH Phát triển Đô thị Quảng Bình	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	100	100
(32) Công ty TNHH Regal Food	Bán lẻ thực phẩm	Đang hoạt động	100	100
(33) Công ty Cổ phần Dịch vụ Đất Xanh Miền Tây	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	55	55
(34) Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Nam Miền Tây	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	65	65
(35) Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Duyên Hải Miền Tây	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	66	66
(36) Công ty TNHH Đầu tư Linkland	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100	100
(37) Công ty Cổ phần Bất động sản Link House	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(38) Công ty Cổ phần Bất động sản Link House Miền Trung	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(39) Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Ngọc Lễ	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	97,61	97,61
(40) Công ty Cổ phần Bất động sản Ecohome	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100	100
(41) Công ty TNHH Nông Nghiệp Lifarm	Nông nghiệp	Đang hoạt động	100	100
(42) Công ty Cổ phần Propcom	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	99	99
(43) Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ DN Premium	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51

Tên công ty con

Lĩnh vực kinh doanh

Tình trạng hoạt động

Tỷ lệ biểu quyết (%)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

tại ngày 31 tháng 03 năm 2026 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

Tại ngày *Tại Ngày*
31 tháng *31 tháng*
03 năm *12 năm*
2026 *2025*

(44) Công ty Cổ phần Bất động sản City Invest	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	55	55
(45) Công ty TNHH MTV Regal Hotel & Resort	Nhà hàng, khách sạn	Đang hoạt động	100	100
(46) Công ty Cổ Phần Dịch Vụ Asahi Luxstay	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(47) Công ty Cổ Phần Dịch vụ Bất Động Sản DMH Group	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	51	51
(48) Công ty Cổ Phần Thương mại Dịch vụ Việt Nhật Cares	Vệ sinh chung nhà cửa	Đang hoạt động	51	51
(49) Công ty Cổ Phần Bất Động Sản Đất Phát Hưng (Trước đây Công ty Cổ Phần Đất Xanh Commercial)	Tư vấn, môi giới, đầu giá BĐS, QSDĐ	Đang hoạt động	70	70
(50) Công ty Cổ Phần Dịch Vụ Bất Động Sản Đông Bắc Bộ Homes	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	51	51
(51) Công ty TNHH MTV Cara Legend	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100	100
(52) Công ty TNHH MTV Cara Smart City	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100	100
(53) Công ty Cổ Phần Bảo vệ Minh An	Dịch vụ bảo vệ	Đang hoạt động	51	51
(54) Công ty TNHH Đầu Tư Kinh Doanh Bất Động Sản Lan Anh	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	100	100
(55) Công ty TNHH Đầu Tư Lê Gia Newland	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	67	67
(56) Công ty Cổ Phần Dịch Vụ Và Địa Ốc Thăng Long	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	51	51

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

tại ngày 31 tháng 03 năm 2026 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

- ▶ Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15 tháng 2 năm 2005 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 4); và
- ▶ Quyết định số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28 tháng 12 năm 2005 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 5).

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

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3 Kỳ kế toán năm

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

2.4 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

2.5 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026.

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

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

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

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

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền**

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

tại ngày 31 tháng 03 năm 2026 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

Việc phân loại các khoản tương đương tiền được thực hiện trên cơ sở bản chất của khoản đầu tư, mục đích nắm giữ và khả năng chuyển đổi tại thời điểm báo cáo, đồng thời có xem xét các hạn chế trong việc sử dụng (nếu có) nhằm đảm bảo phản ánh phù hợp tình hình tài chính của Nhóm Công ty.

3.2 Hàng tồn kho*Hàng hóa bất động sản*

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

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

Các chi phí chung được phân bổ vào giá thành của từng sản phẩm bất động sản trên cơ sở hợp lý và nhất quán.

Giá trị thuần có thể thực hiện được

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.

Việc xác định giá bán ước tính và các chi phí liên quan được thực hiện trên cơ sở các thông tin thị trường hiện có, các giao dịch gần nhất, chính sách bán hàng của Nhóm Công ty và các yếu tố cung cầu của thị trường bất động sản tại thời điểm lập báo cáo.

Giá vốn của bất động sản đã bán

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 hoặc các tiêu thức phân bổ hợp lý khác.

Hàng tồn kho khác

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

tại ngày 31 tháng 03 năm 2026 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

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 khi giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc.

Việc trích lập dự phòng được thực hiện trên cơ sở đánh giá riêng cho từng dự án hoặc từng sản phẩm bất động sản, có xem xét đến tình trạng pháp lý, tiến độ triển khai, khả năng tiêu thụ và diễn biến của thị trường 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.

3.3 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi cần 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 năm tài chính, được xác định trên cơ sở đánh giá khả năng thu hồi của từng khoản phải thu, có xem xét đến lịch sử thu hồi, tình hình tài chính của khách hàng và các yếu tố kinh tế tại thời điểm báo cáo.

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 hợp nhất.

3.4 Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế và các khoản tổn thất suy giảm (nếu có).

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 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.

Nhóm Công ty thực hiện xem xét các dấu hiệu suy giảm giá trị của tài sản tại mỗi kỳ báo cáo để xác định giá trị có thể thu hồi và ghi nhận tổn thất suy giảm (nếu có).

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 và các khoản tổn thất suy giảm (nếu có).

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

tại ngày 31 tháng 03 năm 2026 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

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.

Nhóm Công ty thực hiện xem xét các dấu hiệu suy giảm giá trị của tài sản tại mỗi kỳ báo cáo để xác định giá trị có thể thu hồi và ghi nhận tổn thất suy giảm (nếu có).

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, trang web	3 – 6 năm

Thời gian hữu dụng và phương pháp khấu hao của tài sản được xem xét định kỳ và điều chỉnh khi cần thiết nhằm phản ánh phù hợp với điều kiện sử dụng thực tế của tài sản.

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

3.7 *Chi phí đi vay*

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Nhóm Công ty và được hạch toán vào chi phí khi phát sinh, trừ trường hợp được vốn hóa khi liên quan trực tiếp đến việc hình thành tài sản đủ điều kiện theo quy định hiện hành.

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

3.8 *Chi phí chờ phân bổ*

Chi phí chờ phân bổ bao gồm các chi phí chờ phân bổ ngắn hạn hoặc chi phí chờ phân bổ dài hạn trên báo cáo tình hình tài chính hợp nhất 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.

Việc phân bổ chi phí được thực hiện trên cơ sở bản chất của từng khoản chi phí và mức độ thu được lợi ích kinh tế trong tương lai, đồng thời được xem xét định kỳ để đảm bảo phù hợp với tình hình thực tế.

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 hợp nhất:

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

tại ngày 31 tháng 03 năm 2026 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

Chi phí hoa hồng môi giới được phân bổ phù hợp với doanh thu liên quan, trên cơ sở các điều khoản của hợp đồng và tiến độ thực hiện giao dịch, nhằm đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí.

3.9 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

Hợp nhất kinh doanh được hạch toán theo phương pháp mua (acquisition method). 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 được ghi nhận ban đầu theo giá trị hợp lý tại ngày hợp nhất kinh doanh.

Lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, là phần chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh so với 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 phí 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 hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Sau khi ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định 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, Nhóm Công ty thực hiện đánh giá các dấu hiệu cho thấy lợi thế thương mại có thể bị suy giảm giá trị. Khi có dấu hiệu suy giảm, Nhóm Công ty xác định giá trị có thể thu hồi và ghi nhận phần tổn thất (nếu có) vào chi phí trong kỳ.

Hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung

Lợi thế thương mại không được ghi nhận cho các nghiệp vụ hợp nhất kinh doanh giữa các công ty cùng dưới sự kiểm soát chung, là các giao dịch mà tất cả các công ty đều chịu sự kiểm soát bởi cùng một đối tượng hoặc các đối tượng trước và sau khi hợp nhất và sự kiểm soát này không mang tính tạm thời.

Một công ty có thể chịu sự kiểm soát bởi một cá nhân hoặc một nhóm cá nhân theo một thỏa thuận hợp đồng.

Chênh lệch giữa giá phí đầu tư của bên mua và giá trị tài sản thuần của bên bán được trình bày riêng biệt như một khoản phụ trội trong nguồn vốn chủ sở hữu khi hợp nhất.

Phương pháp cộng giá trị sổ sách

Đối với các giao dịch hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung, phương pháp cộng giá trị sổ sách được áp dụng như sau:

- Tài sản và nợ phải trả của các công ty được hợp nhất theo giá trị ghi sổ;
- Không phát sinh lợi thế thương mại mới từ giao dịch hợp nhất; và
- Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất phản ánh kết quả hoạt động của các công ty hợp nhất cho cả kỳ kế toán, không phụ thuộc vào thời điểm phát sinh giao dịch hợp nhất, và thông tin so sánh được trình bày như thể các công ty đã được hợp nhất từ trước.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

tại ngày 31 tháng 03 năm 2026 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Dự phòng cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư được lập khi có dấu hiệu cho thấy giá trị ghi sổ của khoản đầu tư có thể không thu hồi được tại ngày kết thúc năm tài chính, trên cơ sở đánh giá khả năng thu hồi của khoản đầu tư, có xem xét đến tình hình tài chính của bên được đầu tư và các yếu tố thị trường có liên quan.

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 ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi.

Việc xác định giá trị có thể thu hồi được thực hiện trên cơ sở đánh giá khả năng thu hồi của khoản đầu tư tại thời điểm báo cáo. Các khoản suy giảm giá trị của khoản đầu tư nếu phát sinh được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

3.11 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

Các khoản phải trả và chi phí trích trước được ghi nhận cho các nghĩa vụ hiện tại của Nhóm Công ty phát sinh từ các giao dịch đã xảy ra mà Nhóm Công ty dự kiến phải thanh toán 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.

Giá trị các khoản phải trả và chi phí trích trước được xác định trên cơ sở ước tính hợp lý về số tiền phải thanh toán, phù hợp với các điều khoản của hợp đồng và các thông tin có liên quan tại thời điểm báo cáo.

3.12 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.

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 người lao động, và được trình bày như một khoản phải trả trên báo cáo tình hình tài chính hợp nhất khi đã được phê duyệt.

Việc ghi nhận quỹ được thực hiện trên cơ sở nghĩa vụ hiện tại của Nhóm Công ty phát sinh từ các quyết định đã được phê duyệt theo quy định.

3.13 Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Nhóm Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế và khi quyền kiểm soát hàng hóa hoặc dịch vụ đã được chuyển giao cho khách hàng. 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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

tại ngày 31 tháng 03 năm 2026 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng trước khi ghi nhận doanh thu:

Doanh thu bán nhà phố và căn hộ

Đối với các nhà phố và căn hộ mà Nhóm Công ty bán sau khi đã xây dựng hoàn tất, doanh thu và giá vốn được ghi nhận khi quyền kiểm soát đối với nhà phố và căn hộ đã được chuyển giao cho người mua, phù hợp với các điều khoản của hợp đồng.

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, đồng thời quyền kiểm soát đối với bất động sản đã được chuyển giao cho khách hàng.

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

Doanh thu được ghi nhận khi dịch vụ đã được cung cấp và hoàn thành, tương ứng với việc Nhóm Công ty đã chuyển giao quyền kiểm soát dịch vụ cho khách hàng theo các điều khoản của hợp đồng.

Hợp đồng xây dựng

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

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

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà Nhóm Công ty có khả năng thu hồi. Chi phí của hợp đồng được ghi nhận là chi phí trong kỳ khi phát sinh.

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

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 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

tại ngày 31 tháng 03 năm 2026 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc năm tài chính giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của các khoản mục này cho mục đích lập báo cáo tài chính 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 được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các kỳ sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng khi có khả năng trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và được điều chỉnh giảm trong phạm vi không còn khả năng thu hồi đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để sử dụng toàn bộ hoặc một phần tài sản thuế thu nhập hoãn lại. Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và được ghi nhận khi có khả năng có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để sử dụng các tài sản 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 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 trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong các kỳ tương lai.

3.15 Các bên liên quan

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

Việc xác định các bên liên quan được thực hiện trên cơ sở bản chất của mối quan hệ, không chỉ dựa trên hình thức pháp lý.

Các giao dịch với các bên liên quan được trình bày riêng biệt trên báo cáo tài chính hợp nhất nhằm đảm bảo cung cấp đầy đủ thông tin về ảnh hưởng của các giao dịch này đối với tình hình tài chính và kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất của Nhóm Công ty.

3.16 Thông tin bộ phận

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

tại ngày 31 tháng 03 năm 2026 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

khác. Các bộ phận chính theo hoạt động kinh doanh của Nhóm Công ty bao gồm dịch vụ môi giới bất động sản, đầu tư và phát triển dự án bất động sản.

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	<i>Ngày 31 tháng 03 năm 2026</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2025</i>
Tiền mặt	1.670.240.428	4.196.846.161
Tiền gửi ngân hàng	243.042.286.647	425.468.006.880
Các khoản tương đương tiền (*)	201.044.571.965	365.403.437.741
TỔNG CỘNG	<u>445.757.099.040</u>	<u>795.068.290.782</u>

(*) Các khoản tương đương tiền thể hiện các khoản tiền gửi ngắn hạn có kỳ hạn gốc không quá ba (3) tháng tại các ngân hàng thương mại và hưởng lãi suất từ 2 - 6%/ năm.

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

	<i>Ngày 31 tháng 03 năm 2026</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2025</i>
Tiền gửi có kỳ hạn	380.431.099.653	322.347.076.698
Cho vay	104.604.559.782	106.563.834.503
Lãi tiền gửi, cho vay	12.273.954.073	23.760.643.210
TỔNG CỘNG	<u>497.309.613.508</u>	<u>452.671.554.411</u>

Đầu tư năm giữ đến ngày đáo hạn thể hiện các khoản tiền gửi ngắn hạn có kỳ hạn gốc từ ba (3) đến mười hai (12) tháng tại các ngân hàng thương mại và hưởng lãi suất có thể áp dụng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

tại ngày 31 tháng 03 năm 2026 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	<i>Ngày 31 tháng 03 năm 2026</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2025</i>
Phải thu từ bên khác:	872.169.284.598	1.026.328.325.682
- Công ty Cổ phần Phát triển và Đầu tư Đồng Đa	46.780.426.825	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô Thị A&T Bình Dương	24.210.569.243	128.519.194.740
- Các khách hàng khác	801.178.288.530	818.692.088.363
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	348.510.246.852	257.619.296.409
TỔNG CỘNG	1.220.679.531.450	1.283.947.622.091
Dự phòng phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 9)	(78.923.196.336)	(84.073.196.337)
GIÁ TRỊ THUẦN	1.141.756.335.114	1.199.874.425.754

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	<i>Ngày 31 tháng 03 năm 2026</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2025</i>
Trả trước cho nhà cung cấp	892.376.065.967	874.825.605.683
- Trả trước cho các cá nhân	25.957.754.725	25.957.754.725
- Công ty CP Tập Đoàn Thiên Minh Đức	-	98.828.718.023
- Các nhà cung cấp khác	866.418.311.242	818.688.913.183
Trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	1.467.321.279	19.017.781.563
TỔNG CỘNG	893.843.387.246	962.493.167.494
Dự phòng trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 9)	(680.759.327)	(680.759.327)
GIÁ TRỊ THUẦN	893.162.627.919	961.812.408.167

8. PHẢI THU KHÁC

	<i>Ngày 31 tháng 03 năm 2026</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2025</i>
Ngắn hạn		
Ký quỹ, ký cược cho các hợp đồng tiếp thị và phân phối dự án bất động sản (*)	5.785.324.020.848	5.844.220.742.673
Tạm hoàn ứng cho chủ đầu tư - Công ty CP Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hà An (“Hà An”)	1.030.318.057.975	1.173.468.057.975
Vốn góp theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh	117.654.275.422	238.035.526.190
Tạm ứng cho nhân viên	147.955.400.231	116.679.127.600
Khác	620.813.930.139	292.452.514.776
	7.702.065.684.615	7.664.855.969.214

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

tại ngày 31 tháng 03 năm 2026 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

Dài hạn		
Ký quỹ, ký cược	1.429.430.585	1.807.430.950
	1.429.430.585	1.807.430.950
TỔNG CỘNG	7.703.495.115.200	7.666.663.400.164
Dự phòng phải thu khác (<i>Thuyết minh số 9</i>)	(199.386.576.447)	(199.386.576.447)
GIÁ TRỊ THUẦN	7.504.108.538.753	7.467.276.823.717
Trong đó:		
Phải thu các bên khác	3.711.608.784.884	3.479.602.464.065
Phải thu các bên liên quan (<i>Thuyết minh số 32</i>)	3.991.886.330.316	4.187.060.936.099

(*) Số cuối kỳ 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 và các dự án khác.

9. DỰ PHÒNG PHẢI THU NGẮN HẠN KHÓ ĐÒI

	Ngày 31 tháng 03 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Dự phòng các khoản ký quỹ, tạm ứng	78.923.196.336	84.073.196.337
Dự phòng phải thu của khách hàng	199.386.576.447	199.386.576.447
Dự phòng trả trước cho người bán	680.759.327	680.759.327
TỔNG CỘNG	278.990.532.110	284.140.532.111

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

	Kỳ này	Kỳ trước
Số đầu kỳ	284.140.532.111	203.081.166.914
Hoàn nhập dự phòng trong kỳ	(150.000.001)	-
Phân loại lại	(5.000.000.000)	-
Số cuối kỳ	278.990.532.110	203.081.166.914

10. HÀNG TỒN KHO

	Ngày 31 tháng 03 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Bất động sản dở dang (*)	2.338.328.862.716	2.045.036.414.897
Bất động sản hàng hóa	362.615.524.119	358.669.180.171
Bất động sản thành phẩm	2.442.680.602.924	2.690.750.739.471
Khác	888.326.323	18.572.392.601
TỔNG CỘNG	5.144.513.316.082	5.113.028.727.140

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

tại ngày 31 tháng 03 năm 2026 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

Chi phí lãi vay vốn hóa

Trong kỳ, nhóm Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là 33.424.615.219 VND (cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc Ngày 31 tháng 03 năm 2025: 35.662.195.291 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.

11. CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỐ

	<i>Ngày 31 tháng 03 năm 2026</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2025</i>
Ngắn hạn		
Chi phí hoa hồng môi giới	120.137.510.804	131.420.083.938
Công cụ, dụng cụ	3.223.565.723	1.129.247.568
Khác	23.669.001.482	12.213.636.904
	147.412.474.589	146.857.286.565
Dài hạn		
Chi phí sửa chữa văn phòng	61.644.997.497	79.581.374.481
Công cụ, dụng cụ	3.492.157.723	22.111.400.887
Khác	23.042.054.445	14.318.187.177
	88.179.209.665	116.010.962.545
TỔNG CỘNG	235.591.684.254	262.868.249.110

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ BẤT ĐỘNG SẢN ĐẤT XANH

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

tại ngày 31 tháng 03 năm 2026 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

12. 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 cố định khác	Tổng cộng
Nguyên giá:						
Vào Ngày 01 tháng 01 năm 2026	137.996.194.848	6.311.761.360	82.560.194.480	14.365.195.456	23.684.346.802	264.917.692.946
Mua trong kỳ	8.227.458	-	686.236.364	207.694.444	-	902.158.266
Thanh lý trong kỳ	-	-	-	-	-	-
Vào Ngày 31 tháng 03 năm 2026	138.004.422.306	6.311.761.360	83.246.430.844	14.572.889.900	23.684.346.802	265.819.851.212
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Vào Ngày 01 tháng 01 năm 2026	(23.632.230.395)	(3.294.845.486)	(66.154.304.331)	(11.531.283.761)	(3.723.604.276)	(108.336.268.249)
Khấu hao trong kỳ	(1.535.187.064)	(166.020.019)	(1.469.973.164)	(116.943.519)	(236.282.181)	(3.524.405.947)
Thanh lý trong kỳ	-	-	-	-	-	-
Vào Ngày 31 tháng 03 năm 2026	(25.167.417.459)	(3.460.865.505)	(67.624.277.495)	(11.648.227.280)	(3.959.886.457)	(111.860.674.196)
Giá trị còn lại						
Vào Ngày 01 tháng 01 năm 2026	114.363.964.453	3.016.915.874	16.405.890.149	2.833.911.695	19.960.742.526	156.581.424.697
Vào Ngày 31 tháng 03 năm 2026	112.837.004.847	2.850.895.855	15.622.153.349	2.924.662.620	19.724.460.345	153.959.177.016

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

tại ngày 31 tháng 03 năm 2026 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VỐ HÌNH

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm	Tài sản khác	Tổng cộng
Nguyên giá:				
Vào Ngày 01 tháng 01 năm 2026	34.785.555.399	69.353.423.463	265.000.000	104.073.978.862
Vào Ngày 31 tháng 03 năm 2026	34.785.555.399	69.353.423.463	265.000.000	104.073.978.862
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Vào Ngày 01 tháng 01 năm 2026	-	(43.318.514.772)	(124.706.249)	(43.443.221.021)
Hao mòn trong kỳ	-	(1.042.720.701)	(2.749.999)	(1.045.470.700)
Giảm do thoái vốn công ty con	-	-	-	-
Vào Ngày 31 tháng 03 năm 2026	-	(44.361.235.473)	(127.456.248)	(44.488.691.721)
Giá trị còn lại:				
Vào Ngày 01 tháng 01 năm 2026	34.785.555.399	25.704.908.691	140.293.751	60.630.757.841
Vào Ngày 31 tháng 03 năm 2026	34.785.555.399	24.662.187.990	137.543.752	59.585.287.141

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

tại ngày 31 tháng 03 năm 2026 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Nguyên giá:	<i>Nhà cửa vật kiến trúc</i>
Vào Ngày 01 tháng 01 năm 2026	87.029.641.530
Tăng trong kỳ	-
Giảm trong kỳ	-
Vào Ngày 31 tháng 03 năm 2026	<u>87.029.641.530</u>
Giá trị khấu hao lũy kế:	
Vào Ngày 01 tháng 01 năm 2026	(6.607.167.594)
Khấu hao trong kỳ	(468.316.700)
Giảm trong kỳ	-
Vào Ngày 31 tháng 03 năm 2026	<u>(7.075.484.294)</u>
Giá trị còn lại:	
Vào Ngày 01 tháng 01 năm 2026	<u>80.422.473.936</u>
Vào Ngày 31 tháng 03 năm 2026	<u><u>79.954.157.236</u></u>

15. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỒI DANG

	Ngày 31 tháng 03 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Xây dựng văn phòng	34.527.797.696	26.826.233.180
Chi phí phát triển phần mềm	56.540.368.830	56.393.538.366
Khác	22.480.479.588	20.587.516.715
TỔNG CỘNG	<u>113.548.646.114</u>	<u>103.807.288.261</u>

16. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Ngày 31 tháng 03 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Đầu tư vào công ty liên kết (*)	<u>35.746.962.769</u>	<u>35.240.017.422</u>
TỔNG CỘNG	<u>35.746.962.769</u>	<u>35.240.017.422</u>

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

Tên công ty	Lĩnh vực kinh doanh	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
		Tỷ lệ lợi ích (%)	Giá trị ghi sổ VND	Tỷ lệ lợi ích (%)	Giá trị ghi sổ VND
Công ty TNHH Địa Ốc Thu Đại Thành	Kinh doanh BĐS	25,3	27.000.000.000	25,3	27.000.000.000
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Đất Phước Thịnh	Kinh doanh và môi giới BDS	36,0	67.763.253	36,0	83.517.171

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

tại ngày 31 tháng 03 năm 2026 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

Công ty Cổ phần Vision Realty	Kinh doanh và môi giới BDS	36,0	86.676.963	36,0	71.692.711
Công ty Cổ phần Landtogo	Kinh doanh và môi giới BDS	36,0	12.933.124	36,0	12.032.945
Công ty Cổ phần Houzz Agent	Kinh doanh và môi giới BDS	36,0	67.332.317	36,0	79.336.027
Công ty Cổ phần Sight Realty	Kinh doanh và môi giới BDS	25,0	83.159.021	25,0	83.159.021
Công ty Cổ phần Nhà Ở Ngay Reco	Kinh doanh và môi giới BDS	25,0	1.394.019.131	25,0	1.214.829.142
Công ty Cổ phần Tập Đoàn Mogiland	Kinh doanh và môi giới BDS	25,0	2.271.202.678	25,0	2.881.960.956
Công ty Cổ phần Giáo Dục & Phát Triển Tâm Phúc	Đào tạo sơ cấp	40,0	148.042.049	40,0	177.983.577
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Indochine	Kinh doanh và môi giới BDS	27,8	4.430.137.680	27,8	3.635.505.872
Công Ty Cổ Phần Bất Động Sản Hthome	Kinh doanh và môi giới BDS	40,0	185.696.553	-	-
Công ty Cổ phần Công nghệ X-tech	Công nghệ	40,0	-	40,0	-
Công ty CP Đầu tư và Dịch vụ Đất Xanh Miền Nam (*)	Kinh doanh và môi giới BDS	-	-	49,0	-
TỔNG CỘNG			35.746.962.769		35.240.017.422

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

Giá gốc khoản đầu tư:

Số đầu kỳ	179.981.814.974
Tăng trong kỳ	200.000.000
Số cuối kỳ	180.181.814.974

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

Số đầu kỳ	(144.741.797.552)
Phần lỗ từ công ty liên kết trong kỳ	306.945.347
Số cuối kỳ	(144.434.852.205)

Giá trị còn lại:

Số đầu kỳ	35.240.017.422
Số cuối kỳ	35.746.962.769

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

tại ngày 31 tháng 03 năm 2026 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

17. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI**Nguyên giá:**Số đầu kỳ và số cuối kỳ 210.088.231.451**Phân bổ lũy kế:**

Số đầu kỳ (115.906.031.268)

Phân bổ trong kỳ (5.252.205.789)Số cuối kỳ (121.158.237.057)**Giá trị còn lại**Số đầu kỳ 94.182.200.183Số cuối kỳ 88.929.994.394**18. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	<i>Ngày 31 tháng 03 năm 2026</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2025</i>
Phải trả nhà cung cấp:	383.047.879.067	484.959.191.460
- Công ty Cổ Phần Vật Tư Thiết Bị và Đầu Tư Xây Dựng M.E.I	20.253.340.955	20.253.340.955
- Công ty Cổ Phần Vinaconex 25	23.143.043.368	23.143.043.368
- Khác	339.651.494.744	441.562.807.137
Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	2.795.878.446	2.513.069.173
TỔNG CỘNG	<u><u>385.843.757.513</u></u>	<u><u>487.472.260.633</u></u>

19. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	<i>Ngày 31 tháng 03 năm 2026</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2025</i>
Cá nhân mua căn hộ và đất nền trả tiền trước	707.497.417.999	760.714.188.837
Khách hàng khác trả tiền trước	5.954.581.071	89.761.021.346
Các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	7.250.790.382	7.250.790.382
TỔNG CỘNG	<u><u>720.702.789.452</u></u>	<u><u>857.726.000.565</u></u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

tại ngày 31 tháng 03 năm 2026 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày
Đơn vị: VND

20. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Ngày 01 tháng 01 năm 2026	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	Giảm do thanh lý công ty con	Ngày 31 tháng 03 năm 2026
Thuế giá trị gia tăng	77.366.171.192	175.079.022.843	(187.175.572.879)	-	65.269.621.156
Thuế thu nhập doanh nghiệp	168.164.242.227	66.654.072.488	(75.681.771.829)	-	159.136.542.886
Thuế thu nhập cá nhân	37.937.341.835	29.573.378.757	(49.662.558.208)	-	17.848.162.384
Thuế khác	14.619.056.531	867.538.613	(9.950.474.368)	-	5.536.120.776
TỔNG CỘNG	298.086.811.785	272.174.012.701	(322.470.377.284)	-	247.790.447.202

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

tại ngày 31 tháng 03 năm 2026 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

21. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	<i>Ngày 31 tháng 03 năm 2026</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2025</i>
Chi phí xây dựng của các dự án	296.015.328.745	202.065.483.343
Chi phí hỗ trợ lãi suất	17.897.952.200	64.072.249.370
Chi phí môi giới	120.970.393.551	107.746.828.037
Khác	24.708.641.235	77.964.929.447
TỔNG CỘNG	459.592.315.731	451.849.490.197

22. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	<i>Ngày 31 tháng 03 năm 2026</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2025</i>
Doanh thu từ dịch vụ bất động sản	100.096.775.750	90.367.677.870
Doanh thu khác	3.241.296.419	10.931.216.700
TỔNG CỘNG	103.338.072.169	101.298.894.570

23. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	<i>Ngày 31 tháng 03 năm 2026</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2025</i>
Thu hộ cho chủ đầu tư	1.741.786.564.908	1.949.472.469.374
Nhận góp vốn theo HĐHTKD	154.250.303.192	157.779.670.489
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	75.528.675.579	73.416.140.006
Khác	145.989.936.366	187.984.794.415
TỔNG CỘNG	2.117.555.480.045	2.368.653.074.284
<i>Trong đó:</i>		
Phải trả bên khác	2.007.235.796.147	2.253.079.466.200
Phải trả các bên liên quan (<i>Thuyết minh số 32</i>)	110.319.683.898	115.573.608.084

24. VAY

	<i>Ngày 31 tháng 03 năm 2026</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2025</i>
Ngắn hạn	2.035.934.861.162	1.967.264.418.363
<i>Vay ngân hàng (Thuyết minh số 24.1)</i>	<i>1.464.915.504.014</i>	<i>1.304.224.433.688</i>
<i>Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 24.2)</i>	<i>511.546.497.559</i>	<i>604.869.984.675</i>
<i>Vay cá nhân và tổ chức khác</i>	<i>59.472.859.589</i>	<i>58.170.000.000</i>
Dài hạn	994.027.406.012	1.026.254.758.458
<i>Vay ngân hàng (Thuyết minh số 24.3)</i>	<i>994.027.406.012</i>	<i>1.026.254.758.458</i>
<i>Vay cá nhân và tổ chức khác</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
TỔNG CỘNG	3.029.962.267.174	2.993.519.176.821

Tình hình tăng giảm các khoản vay như sau:

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

tại ngày 31 tháng 03 năm 2026 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

	Kỳ này	Kỳ trước
Số đầu kỳ	2.993.519.176.821	2.212.395.317.203
Vay trong kỳ	636.738.746.454	282.285.101.524
Trả nợ gốc vay	(600.295.656.101)	(524.609.625.069)
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	-	-
Số cuối kỳ	3.029.962.267.174	1.970.070.793.658

24.1 Các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng

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

Ngân hàng	Vào ngày 31.03.2026	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng liên doanh Việt - Nga CN Đà Nẵng	160.000.000.000	Đến ngày 30 tháng 11 năm 2026	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam CN Đà Nẵng	3.366.000.000	Đến ngày 29 tháng 05 năm 2026	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam CN Đà Nẵng	10.890.000.000	Đến ngày 27 tháng 06 năm 2026	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng Hội sở	3.630.898.590	Đến ngày 24 tháng 04 năm 2026	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng TNHH MTV Việt Nam Hiện Đại	45.214.282.919	Từ ngày 29 tháng 05 năm 2026 đến ngày 29 tháng 09 năm 2026	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	7.896.394.457	Từ ngày 26 tháng 04 năm 2026 đến ngày 28 tháng 12 năm 2026	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	1.000.000.000	Đến ngày 21 tháng 07 năm 2026	Mua tài sản	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - CN Thăng Long	30.000.000.000	Đến ngày 16 tháng 09 năm 2026	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	2.010.772.046	Từ ngày 08 tháng 04 năm 2026 đến ngày 18 tháng 05 năm 2026	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	192.691.449.314	Từ ngày 05 tháng 04 năm 2026 đến ngày 28 tháng 11 năm 2026	Bổ sung vốn hoạt động kinh doanh	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - CN Long An	25.666.666.666	Đến ngày 31 tháng 10 năm 2026	Tài trợ dự án	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Thanh Xuân	1.916.650.000	Đến ngày 08 tháng 10 năm 2026	Mua tài sản	Thế chấp

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

tại ngày 31 tháng 03 năm 2026 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	499.488.126.950	Từ ngày 18 tháng 05 năm 2026 đến ngày 26 tháng 03 năm 2027	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	111.792.324.984	Từ ngày 08 tháng 08 năm 2026 đến ngày 23 tháng 09 năm 2026	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	78.173.118.449	Từ ngày 12 tháng 06 năm 2026 đến ngày 11 tháng 09 năm 2026	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - CN Thăng Long	23.654.521.897	Từ ngày 03 tháng 05 năm 2026 đến ngày 30 tháng 11 năm 2026	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam	58.765.000.000	Từ ngày 23 tháng 04 năm 2026 đến ngày 16 tháng 01 năm 2027	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	25.023.176.292	Từ ngày 09 tháng 04 năm 2026 đến ngày 03 tháng 11 năm 2026	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam	53.270.000.000	Từ ngày 23 tháng 04 năm 2026 đến ngày 19 tháng 01 năm 2027	Mua tài sản	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam	347.008.000	Đến ngày 31 tháng 03 năm 2027	Mua tài sản	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - CN Quảng Ninh	12.680.864.121	Từ ngày 10 tháng 04 năm 2026 đến 09 tháng 07 năm 2026	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Hạ Long	6.084.095.340	Từ ngày 03 tháng 09 năm 2026 đến 22 tháng 09 năm 2026	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - CN Hồ Chí Minh	16.296.014.780	Từ ngày 02 tháng 04 năm 2026 đến 04 tháng 09 năm 2026	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - CN Long An	95.058.139.209	Từ ngày 11 tháng 12 năm 2026 đến 22 tháng 12 năm 2026	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp

Tổng cộng**1.464.915.504.014**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

tại ngày 31 tháng 03 năm 2026 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

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

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

<i>Ngân hàng</i>	<i>Vào ngày</i> 31.03.2026	<i>Kỳ hạn trả gốc</i>	<i>Mục đích vay</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
Ngân hàng TMCP Quân Đội CN Đà Nẵng	7.000.000.000	Đến ngày 25 tháng 07 năm 2026	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Quân Đội CN Đà Nẵng	28.875.000.000	Đến ngày 25 tháng 06 năm 2026	Tài trợ dự án	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng Hội Sở	30.000.000.000	Đến ngày 15 tháng 07 năm 2026	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng Hội Sở	99.145.710.271	Đến ngày 25 tháng 10 năm 2026	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng Hội Sở	294.656.226.162	Đến ngày 25 tháng 09 năm 2026	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng TNHH Một Thành Viên Shinhan Việt Nam	126.562.500	Đến ngày 31 tháng 12 năm 2026	Mua tài sản	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Hoàn Kiếm	812.696.095	Đến ngày 30 tháng 09 năm 2026	Mua tài sản	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	11.402.000.000	Đến ngày 30 tháng 09 năm 2026	Mua tài sản	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	1.029.960.000	Đến ngày 30 tháng 09 năm 2026	Mua tài sản	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Quốc Dân	1.668.200.000	Đến ngày 30 tháng 09 năm 2026	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Quân Đội	36.830.142.531	Đến ngày 31 tháng 12 năm 2026	Tài trợ dự án	Thế chấp
Tổng cộng	511.546.497.559			

24.3 Các khoản vay dài hạn từ ngân hàng

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

<i>Ngân hàng</i>	<i>Vào ngày</i> 31.03.2026	<i>Kỳ hạn trả gốc</i>	<i>Mục đích vay</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
Ngân hàng TMCP Quân Đội CN Đà Nẵng	22.750.000.000	Đến ngày 25 tháng 04 năm 2030	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Quân Đội CN Đà Nẵng	63.250.000.000	Đến ngày 27 tháng 12 năm 2028	Tài trợ dự án	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng Hội Sở	687.531.194.374	Đến ngày 18 tháng 10 năm 2028	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	12.200.000.000	Đến ngày 21 tháng 07 năm 2038	Mua tài sản	Thế chấp
Ngân hàng TNHH Một Thành Viên Shinhan Việt Nam	1.181.250.000	Đến ngày 11 tháng 12 năm 2033	Mua tài sản	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam	7.487.417.418	Đến ngày 27 tháng 08 năm 2035	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

tại ngày 31 tháng 03 năm 2026 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - CN Long An	89.833.333.334	Đến ngày 23 tháng 07 năm 2029	Tài trợ dự án	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Hoàn Kiếm	230.972.236	Đến ngày 29 tháng 01 năm 2028	Mua tài sản	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Quốc Dân	3.753.450.000	Đến ngày 19 tháng 07 năm 2029	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	2.832.590.000	Đến ngày 24 tháng 12 năm 2029	Mua tài sản	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	14.248.521.524	Đến ngày 12 tháng 06 năm 2028	Mua tài sản	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam	9.264.045.493	Đến ngày 28 tháng 01 năm 2036	Mua tài sản	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Quân Đội	78.246.309.633	Đến ngày 25 tháng 04 năm 2030	Tài trợ dự án	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam	1.218.322.000	Đến ngày 28 tháng 10 năm 2030	Mua tài sản	Thế chấp
TỔNG CỘNG	<u>994.027.406.012</u>			

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ BẤT ĐỘNG SẢN ĐẤT XANH

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

tại ngày 31 tháng 03 năm 2026 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

25. VỐN CHỦ SỞ HỮU

25.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
Cho kỳ kế toán kết thúc 31.03.2025							
Đầu kỳ	5.791.031.240.000	4.503.548.710	24.503.464.043	6.193.919.585	186.039.773.235	2.304.140.881.906	8.316.412.827.479
Góp vốn từ cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	1.518.150.000	1.518.150.000
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	40.057.066.407	3.199.983.462	43.257.049.869
Cổ tức trả cho cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	(937.000.000)	(937.000.000)
Cuối kỳ	5.791.031.240.000	4.503.548.710	24.503.464.043	6.193.919.585	226.096.839.642	2.307.922.015.368	8.360.251.027.348

Cho kỳ kế toán kết thúc 31.03.2026

Đầu kỳ	5.791.031.240.000	4.503.548.710	24.503.464.043	6.193.919.585	518.474.332.823	2.487.706.007.380	8.832.412.512.541
Góp vốn từ cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	60.000.000	60.000.000
Trả lại vốn góp cho cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	(500.000)	(500.000)
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	189.132.794.826	101.434.589.903	290.567.384.729
Tăng khác	-	-	-	-	2.049.271.770	-	2.049.271.770
Cuối kỳ	5.791.031.240.000	4.503.548.710	24.503.464.043	6.193.919.585	709.656.399.419	2.589.200.097.283	9.125.088.669.040

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

tại ngày 31 tháng 03 năm 2026 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

25. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**25.2 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu**

	<i>Từ 01/01/2026 đến 31/03/2026</i>	<i>Từ 01/01/2025 đến 31/03/2025</i>
<i>Vốn đã góp của chủ sở hữu</i>		
Số dư đầu kỳ	5.791.031.240.000	5.791.031.240.000
Chương trình lựa chọn cho người lao động	-	-
Số dư cuối kỳ	<u>5.791.031.240.000</u>	<u>5.791.031.240.000</u>

25.3 Cổ phiếu phổ thông

	<i>Ngày 31 tháng 03 năm 2026</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2025</i>
	<i>Số cổ phiếu</i>	<i>Số cổ phiếu</i>
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 quỹ		
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	-	-
Cổ phiếu đang lưu hành		
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	579.103.124	579.103.124
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành	10.000	10.000

25.4 Lãi trên cổ phiếu

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

tại ngày 31 tháng 03 năm 2026 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

25. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**25.4 Lãi trên cổ phiếu**

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

	<i>Từ 01/01/2026 đến 31/03/2026</i>	<i>Từ 01/01/2025 đến 31/03/2025</i>	<i>Từ 01/01/2026 đến 31/03/2026</i>	<i>Từ 01/01/2025 đến 31/03/2025</i>
Lãi/(lợi nhuận) thuần sau thuế (VND)	189.132.794.826	40.057.066.407	189.132.794.826	40.057.066.407
<i>Trừ: Quỹ khen thưởng, phúc lợi</i>	-	-	-	-
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	189.132.794.826	40.057.066.407	189.132.794.826	40.057.066.407
	<i>Từ 01/01/2026 đến 31/03/2026</i>	<i>Từ 01/01/2025 đến 31/03/2025</i>	<i>Từ 01/01/2026 đến 31/03/2026</i>	<i>Từ 01/01/2025 đến 31/03/2025</i>
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	579.103.124	579.103.124	579.103.124	579.103.124
Ảnh hưởng suy giảm do: <i>Trái phiếu có thể chuyển đổi</i>	-	-	-	-
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	579.103.124	579.103.124	579.103.124	579.103.124
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	327	69	327	69
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	327	69	327	69

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 tại ngày 31 tháng 03 năm 2026 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày
 Đơn vị: VND

26. DOANH THU

26.1 Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ

	<i>Từ 01/01/2026 đến 31/03/2026</i>	<i>Từ 01/01/2025 đến 31/03/2025</i>	<i>Từ 01/01/2026 đến 31/03/2026</i>	<i>Từ 01/01/2025 đến 31/03/2025</i>
Tổng doanh thu	1.415.718.957.945	512.463.892.908	1.415.718.957.945	512.463.892.908
<i>Trong đó:</i>				
Doanh thu dịch vụ bất động sản	732.861.226.221	202.207.430.538	732.861.226.221	202.207.430.538
Doanh thu từ bán căn hộ, nhà phố và đất nền	681.931.777.015	256.710.660.467	681.931.777.015	256.710.660.467
Doanh thu dịch vụ khác	925.954.709	53.545.801.903	925.954.709	53.545.801.903
Giảm trừ doanh thu	(2.000.000)	-	(2.000.000)	-
DOANH THU THUẦN	1.415.716.957.945	512.463.892.908	1.415.716.957.945	512.463.892.908

26.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	<i>Từ 01/01/2026 đến 31/03/2026</i>	<i>Từ 01/01/2025 đến 31/03/2025</i>	<i>Từ 01/01/2026 đến 31/03/2026</i>	<i>Từ 01/01/2025 đến 31/03/2025</i>
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	5.749.097.682	4.386.212.272	5.749.097.682	4.386.212.272
Khác	6.379.478	-	6.379.478	-
TỔNG CỘNG	5.755.477.160	4.386.212.272	5.755.477.160	4.386.212.272

27. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	<i>Từ 01/01/2026 đến 31/03/2026</i>	<i>Từ 01/01/2025 đến 31/03/2025</i>	<i>Từ 01/01/2026 đến 31/03/2026</i>	<i>Từ 01/01/2025 đến 31/03/2025</i>
Giá vốn dịch vụ bất động sản	324.572.359.548	79.355.647.188	324.572.359.548	79.355.647.188
Giá vốn bán căn hộ, nhà phố và đất nền	438.041.629.498	154.014.065.071	438.041.629.498	154.014.065.071
Giá vốn dịch vụ khác	382.687.175	49.506.548.652	382.687.175	49.506.548.652
TỔNG CỘNG	762.996.676.221	282.876.260.911	762.996.676.221	282.876.260.911

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

tại ngày 31 tháng 03 năm 2026 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

28. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	<i>Từ 01/01/2026 đến 31/03/2026</i>	<i>Từ 01/01/2025 đến 31/03/2025</i>	<i>Từ 01/01/2026 đến 31/03/2026</i>	<i>Từ 01/01/2025 đến 31/03/2025</i>
Chi phí đi vay	36.204.354.879	21.832.358.716	36.204.354.879	21.832.358.716
Khác	15.824.165.320	-	15.824.165.320	-
TỔNG CỘNG	52.028.520.199	21.832.358.716	52.028.520.199	21.832.358.716

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

	<i>Từ 01/01/2026 đến 31/03/2026</i>	<i>Từ 01/01/2025 đến 31/03/2025</i>	<i>Từ 01/01/2026 đến 31/03/2026</i>	<i>Từ 01/01/2025 đến 31/03/2025</i>
Chi phí bán hàng	196.532.190.116	96.164.325.494	196.532.190.116	96.164.325.494
Chi phí lương	67.478.619.320	31.116.927.563	67.478.619.320	31.116.927.563
Chi phí quảng cáo	40.131.478.754	30.776.829.762	40.131.478.754	30.776.829.762
Chi phí khấu hao và hao mòn	987.745.464	1.470.958.279	987.745.464	1.470.958.279
Chi phí khác	87.934.346.578	32.799.609.890	87.934.346.578	32.799.609.890
Chi phí quản lý doanh nghiệp	86.537.545.279	57.970.527.105	86.537.545.279	57.970.527.105
Chi phí lương	51.038.039.646	30.647.842.784	51.038.039.646	30.647.842.784
Chi phí dịch vụ mua ngoài	12.100.971.378	6.169.739.423	12.100.971.378	6.169.739.423
Chi phí dự phòng	(150.000.001)	-	(150.000.001)	-
Chi phí lợi thế thương mại	5.155.134.010	5.252.205.789	5.155.134.010	5.252.205.789
Chi phí khấu hao và hao mòn	2.442.511.472	3.260.117.413	2.442.511.472	3.260.117.413
Chi phí khác	15.950.888.774	12.640.621.696	15.950.888.774	12.640.621.696
TỔNG CỘNG	283.069.735.395	154.134.852.599	283.069.735.395	154.134.852.599

30. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

	<i>Từ 01/01/2026 đến 31/03/2026</i>	<i>Từ 01/01/2025 đến 31/03/2025</i>	<i>Từ 01/01/2026 đến 31/03/2026</i>	<i>Từ 01/01/2025 đến 31/03/2025</i>
Thu nhập khác	2.155.008.979	1.493.001.259	2.155.008.979	1.493.001.259
Thu nhập từ phạt vi phạm hợp đồng	114.559.967	433.148.757	114.559.967	433.148.757
Khác	2.040.449.012	1.059.852.502	2.040.449.012	1.059.852.502
Chi phí khác	1.170.354.925	2.668.986.132	1.170.354.925	2.668.986.132
Chi phí phạt chậm nộp thuế	718.878.273	2.499.876.220	718.878.273	2.499.876.220
Chi phí phạt thanh lý hợp đồng	150.124.931	36.721.250	150.124.931	36.721.250
Khác	301.351.721	132.388.662	301.351.721	132.388.662

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

tại ngày 31 tháng 03 năm 2026 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

LỢI NHUẬN KHÁC	984.654.054	(1.175.984.873)	984.654.054	(1.175.984.873)
-----------------------	--------------------	------------------------	--------------------	------------------------

31. 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.

	<i>Từ 01/01/2026 đến 31/03/2026</i>	<i>Từ 01/01/2025 đến 31/03/2025</i>	<i>Từ 01/01/2026 đến 31/03/2026</i>	<i>Từ 01/01/2025 đến 31/03/2025</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	66.654.072.488	16.409.124.095	66.654.072.488	16.409.124.095
Chi phí (thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	(32.552.354.526)	(2.915.368.194)	(32.552.354.526)	(2.915.368.194)
TỔNG CỘNG	34.101.717.962	13.493.755.901	34.101.717.962	13.493.755.901

32. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan có tồn tại quan hệ kiểm soát hoặc có phát sinh giao dịch, số dư trong kỳ và tại Ngày 31 tháng 03 năm 2026 như sau:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh (“DXG”)	Công ty mẹ
Công ty TNHH Charm & CI Việt Nam (“Charm & CI”)	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Dịch vụ Hà Thuận Hùng (“Hà Thuận Hùng”)	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Vicco Sài Gòn (“Vicco SG”)	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hà An (“Hà An”)	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Miền Bắc (“DTMB”)	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty Cổ Phần Hội An Invest (“Hội An”)	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Đất Xanh Miền Nam (“DXMN”)	Công ty liên kết (đến ngày 16/01/2026)
Công ty TNHH BĐS Hoa Phượng Đỏ (“HPD”)	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty TNHH Phát triển BĐS Orchid Land (“ORC”)	Công ty trong cùng tập đoàn
Ông Nguyễn Trường Sơn	Chủ tịch
Ông Trần Quốc Thịnh	Tổng Giám đốc/ Thành viên Ủy ban Kiểm toán
Ông Hà Đức Hiếu	Thành viên HĐQT
Ông Trần Thanh Tân	Thành viên HĐQT độc lập
Ông Lê Đăng Quốc Hùng	Thành viên HĐQT
Ông Nguyễn Hoàng Đức	Giám đốc Tài chính
Ông Nguyễn Văn Văn	Nhân viên Tập đoàn

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

tại ngày 31 tháng 03 năm 2026 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

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

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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Cho kỳ kế toán Từ 01/01/2026 đến 31/03/2026</i>	<i>Cho kỳ kế toán Từ 01/01/2025 đến 31/03/2025</i>
Hà An	Công ty cùng tập đoàn	Doanh thu cung cấp dịch vụ môi giới	140.799.156.208	7.497.388.564
		Thu hồi ký quỹ	45.250.000.000	-
		Lãi cho vay	572.109.590	173.520.548
		Lãi đi vay	1.273.835.955	483.904.109
		Thu hồi gốc vay	-	-
		Doanh thu dịch vụ khác	-	2.088.252.696
Vicco SG	Công ty cùng tập đoàn	Chi phí thuê văn phòng	1.924.552.710	701.517.570
Hà Thuận Hùng	Công ty cùng tập đoàn	Doanh thu cung cấp dịch vụ môi giới	1.193.379.731	269.647.784
DXMN	Công ty liên kết	Doanh thu dịch vụ môi giới	-	115.778.204
		Lãi cho vay	-	343.508.429

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Tại Ngày 31 tháng 03 năm 2026</i>	<i>Tại Ngày 31 tháng 12 năm 2025</i>
Phải thu ngắn hạn của khách hàng				
Hà An	Công ty cùng tập đoàn	Doanh thu cung cấp dịch vụ môi giới	288.699.929.954	199.966.271.892
Hà Thuận Hùng	Công ty cùng tập đoàn	Doanh thu cung cấp dịch vụ môi giới	52.403.498.228	51.090.780.523
DXG	Công ty mẹ	Doanh thu cung cấp dịch vụ môi giới	30.000.000	30.000.000
		Doanh thu khác	1.313.100.000	-
Hội An	Công ty cùng tập đoàn	Doanh thu cung cấp dịch vụ môi giới	5.811.807.680	-
DXG	Công ty mẹ	Doanh thu dịch vụ	249.910.990	569.176.108
HPD/ORC	Công ty cùng tập đoàn	Doanh thu khác	2.000.000	-
			348.510.246.852	257.619.296.409

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

tại ngày 31 tháng 03 năm 2026 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

Phải thu khác				
Hà An	Công ty cùng tập đoàn	Kỹ quỹ môi giới	2.010.400.000.000	2.055.750.000.000
		Tạm hoàn ứng cho chủ đầu tư	1.030.318.057.975	1.173.468.057.975
		Lãi cho vay Khác	-	3.582.562.767
			232.934.306	202.155.405
Ông Nguyễn Văn Văn	Nhân viên Tập đoàn	Kỹ quỹ thực hiện dự án	554.074.496.160	555.897.318.077
Charm & CI	Công ty cùng tập đoàn	Kỹ quỹ môi giới dự án	235.000.000.000	235.000.000.000
DXG	Công ty mẹ	Ký quỹ	800.000.000	1.300.000.000
		Phải thu khác	10.664.234.440	11.464.234.440
DXMN	Công ty liên kết	Vốn góp HĐHTKD	-	1.015.472.100
		Lãi cho vay	-	25.801.212
		Ký quỹ	-	300.000.000
DTMB	Công ty cùng tập đoàn	Tiền đặt cọc, ký quỹ dự án	3.300.000.000	3.300.000.000
Hà Thuận Hùng	Công ty cùng tập đoàn	Tạm ứng cho chủ đầu tư	26.896.334.123	26.896.334.123
	Công ty cùng tập đoàn	Kỹ quỹ dự án	31.114.000.000	31.114.000.000
Hội An	Công ty cùng tập đoàn	Kỹ quỹ dự án	87.745.000.000	38.150.000.000
			3.991.886.330.316	4.187.060.936.099
Trả trước cho người bán ngắn hạn				
DTMB	Công ty cùng tập đoàn	Chuyển nhượng BĐS	1.467.321.279	1.467.321.279
DXMN	Công ty liên kết	Dịch vụ môi giới	-	17.550.460.284
			1.467.321.279	19.017.781.563
Người mua trả tiền trước				
Hà Thuận Hùng	Công ty cùng tập đoàn	Trả trước	6.937.790.382	6.937.790.382
DXG	Công ty mẹ	Phí dịch vụ	313.000.000	313.000.000
			7.250.790.382	7.250.790.382
Phải trả người bán ngắn hạn				
Vicco Sài Gòn	Công ty cùng tập đoàn	Chi phí thuê văn phòng	2.468.985.090	1.763.315.763
Hà An	Công ty cùng tập đoàn	Tiền điện, nước	500.668	500.668
		Doanh thu bán căn hộ, nhà phố và đất nền	326.392.688	749.252.742
			2.795.878.446	2.513.069.173
Phải trả ngắn hạn khác				
DXG	Công ty mẹ	Góp vốn theo HĐHTKD	98.913.184.000	99.913.184.000
Hà Thuận Hùng	Công ty cùng tập đoàn	Góp vốn theo HĐHTKD	2.684.210.525	2.684.210.525

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

tại ngày 31 tháng 03 năm 2026 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

Hà An	Công ty cùng tập đoàn	Doanh thu quản lý	8.535.927.286	8.535.927.286
		Lãi cho vay	186.362.087	1.472.306.822
		Lãi đi vay	-	1.984.006.848
DXMN	Công ty liên kết	Đặt cọc, ký quỹ	-	550.000.000
			110.319.683.898	115.573.608.084

Thu nhập và thù lao của các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm toán nội bộ và Ban Tổng Giám đốc:

Họ và tên	Chức vụ	Cho kỳ kế toán Từ 01/01/2026 đến 31/03/2026	Cho kỳ kế toán Từ 01/01/2025 đến 31/03/2025
Ông Nguyễn Trường Sơn	Chủ tịch HĐQT	360.319.960	309.984.495
Bà Phạm Thị Nguyên Thanh (Miễn nhiệm ngày 31/03/2025)	Tổng giám đốc	-	643.617.764
Ông Trần Quốc Thịnh (Bổ nhiệm ngày 31/03/2025)	Tổng giám đốc	578.201.764	-
Các thành viên quản lý khác		3.093.178.431	1.539.185.933
		4.031.700.155	2.492.788.192

33. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 tại ngày 31 tháng 03 năm 2026 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày
 Đơn vị: VND

33. 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:

Vào ngày và cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến 31/03/2026

	Dịch vụ môi giới bất động sản	Đầu tư và phát triển dự án bất động sản	Loại trừ	Tổng cộng
Doanh thu thuần	863.063.048.919	707.512.212.185	(154.858.303.159)	1.415.716.957.945
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài				
Kết quả hoạt động kinh doanh	421.672.103.794	241.909.732.903	(10.861.554.973)	652.720.281.724
Lợi nhuận gộp của bộ phận				283.069.735.395
Chi phí không phân bổ				369.650.546.329
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh				306.945.347
Phần lợi nhuận trong công ty liên kết				5.755.477.160
Doanh thu tài chính				52.028.520.199
Chi phí tài chính				984.654.054
Lãi khác				324.669.102.691
Lợi nhuận trước thuế				66.654.072.488
Chi phí thuế TNDN				(32.552.354.526)
Chi phí thuế TNDN hoãn lại				290.567.384.729
Lợi nhuận sau thuế				101.434.589.903
Lợi ích cổ đông không kiểm soát				189.132.794.826
Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ				
Vào Ngày 31 tháng 03 năm 2026				
Tài sản và nợ phải trả	9.851.549.682.219	6.554.322.358.120	(5.856.048.126.506)	10.549.823.913.833
Tài sản bộ phận				5.986.956.964.427
Tài sản không phân bổ				16.536.780.878.260
Tổng tài sản				
Nợ phải trả bộ phận	2.683.752.829.615	1.773.506.339.385	(985.770.965.001)	3.471.488.203.999
Nợ phải trả không phân bổ				3.940.204.005.221
Tổng nợ phải trả				7.411.692.209.220

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

tại ngày 31 tháng 03 năm 2026 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày
Đơn vị: VND

33. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh (tiếp theo)

	Dịch vụ môi giới bất động sản	Đầu tư và phát triển dự án bất động sản	Loại trừ	Tổng cộng
Vào ngày và cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến 31/03/2025				
Doanh thu thuần	223.400.009.656	250.394.826.217	38.669.057.035	512.463.892.908
Kết quả hoạt động kinh doanh	123.347.561.654	67.206.504.839	39.033.565.504	229.587.631.997
Lợi nhuận gộp của bộ phận				154.134.852.599
Chi phí không phân bổ				75.452.779.398
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh				(79.842.311)
Phân lợi nhuận trong công ty liên kết				4.386.212.272
Doanh thu tài chính				21.832.358.716
Chi phí tài chính				(1.175.984.873)
Lãi khác				56.750.805.770
Lợi nhuận trước thuế				16.409.124.095
Chi phí thuế TNDN				(2.915.368.194)
Chi phí thuế TNDN hoãn lại				43.257.049.869
Lợi nhuận sau thuế				3.199.983.462
Lợi ích cổ đông không kiểm soát				40.057.066.407
Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ				
Vào Ngày 31 tháng 12 năm 2025				
Tài sản và nợ phải trả	7.153.734.291.068	9.585.575.895.605	(1.025.106.432.729)	15.714.203.753.944
Tài sản bộ phận				1.128.398.445.535
Tài sản không phân bổ				16.842.602.199.479
Tổng tài sản				7.290.114.593.721
Nợ phải trả bộ phận	4.076.185.021.553	4.463.188.809.198	(1.249.259.237.030)	720.075.093.217
Nợ phải trả không phân bổ				8.010.189.686.938
Tổng nợ phải trả				

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

tại ngày 31 tháng 03 năm 2026 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

34. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh trên Bảng cân đối kế toán và thuyết minh tương ứng là số liệu của Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 đã được Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam kiểm toán. Số liệu trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và các thuyết minh tương ứng là số liệu của Báo cáo tài chính cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/03/2025. Một số chỉ tiêu trên Báo cáo tình hình tài chính (trước đây là Bảng cân đối kế toán) đã được Công ty điều chỉnh phi hồi tố theo Thông tư số 43/2026/TTBTC ngày 20/04/2026. Ảnh hưởng của việc điều chỉnh phi hồi tố như sau:

Các chỉ tiêu trên Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất:

	Tại ngày 31/12/2025 (đã kiểm toán) VND	Phân loại lại VND	Tại ngày 31/12/2025 (được phân loại lại) VND
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	322.347.076.698	(130.324.477.713)	452.671.554.411
Phải thu ngắn hạn khác	7.688.616.612.424	23.760.643.210	7.664.855.969.214
Phải thu về cho vay ngắn hạn	106.563.834.503	106.563.834.503	-
Phải trả ngắn hạn khác	2.398.248.770.935	(29.595.696.651)	2.368.653.074.284
Phải trả cổ tức, lợi nhuận	-	29.595.696.651	29.595.696.651



Lê Phương Đan Thư
Người lập



Nguyễn Huỳnh Quang Tuấn
Kế toán trưởng



Trần Quốc Thịnh
Người đại diện theo pháp luật

Ngày 29 tháng 4 năm 2026