

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh

Báo cáo tài chính riêng

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



**Shape the future
with confidence**

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh

MỤC LỤC

| | <i>Trang</i> |
|---|--------------|
| Thông tin chung | 1 |
| Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc | 2 |
| Báo cáo kiểm toán độc lập | 3 - 4 |
| Bảng cân đối kế toán riêng | 5 - 7 |
| Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng | 8 |
| Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng | 9 - 10 |
| Thuyết minh báo cáo tài chính riêng | 11 - 39 |
| Phụ lục 1 - Danh sách công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 | 40 - 43 |

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Tập đoàn 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 0303104343 do Sở Tài chính (trước đây là Sở Kế hoạch và Đầu tư) Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 23 tháng 11 năm 2007, và các GCNĐKDN điều chỉnh sau đó.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ("HOSE") theo Quyết định số 161/QĐ-SGDHCM ngày 14 tháng 12 năm 2009.

Hoạt động kinh doanh chính trong năm hiện tại của Công ty là kinh doanh bất động sản, dịch vụ môi giới bất động sản và các dịch vụ khác.

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

| | |
|-------------------------|--------------------|
| Ông Lương Ngọc Huy | Chủ tịch |
| Ông Lương Trí Thìn | Thành viên |
| Ông Nguyễn Phạm Anh Tài | Thành viên độc lập |
| Ông Bùi Ngọc Đức | Thành viên |
| Ông Hà Đức Hiếu | Thành viên |

ỦY BAN KIỂM TOÁN

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

| | |
|-------------------------|------------|
| Ông Nguyễn Phạm Anh Tài | Chủ tịch |
| Ông Hà Đức Hiếu | Thành viên |

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

| | |
|-----------------------|-------------------|
| Ông Bùi Ngọc Đức | Tổng Giám đốc |
| Bà Đỗ Thị Thái | Phó Tổng Giám đốc |
| Ông Nguyễn Trường Sơn | Phó Tổng Giám đốc |
| Ông Lương Ngọc Huy | Phó Tổng Giám đốc |
| Bà Bùi Thanh Thảo | Kế toán trưởng |

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này là Ông Bùi Ngọc Đức.

KIỂM TOÁN VIÊN

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

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

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

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

- lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho 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 riêng; và
- lập báo cáo tài chính riêng trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng. Ngoài ra, Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 đến ngày 30 tháng 3 năm 2026 phù hợp với các quy định hiện hành trên áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc: 



Bùi Ngọc Đức
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2026



Shape the future
with confidence

Số tham chiếu: 11755202/68592599/FN

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Quý Cổ đông của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh (“Công ty”) được lập ngày 30 tháng 3 năm 2026 và được trình bày từ trang 5 đến trang 43, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng vào ngày 31 tháng 12 năm 2025, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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



Shape the future
with confidence

Ý kiến của Kiểm toán viên

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

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



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

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

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2026

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

VND

| Mã số | TÀI SẢN | Thuyết minh | Số cuối năm | Số đầu năm |
|------------|--|-------------|--------------------------|--------------------------|
| 100 | A. TÀI SẢN NGẮN HẠN | | 4.100.691.181.654 | 2.755.794.135.182 |
| 110 | I. Tiền và các khoản tương đương tiền | 5 | 1.519.759.117.748 | 93.372.601.566 |
| 111 | 1. Tiền | | 153.359.117.748 | 33.372.601.566 |
| 112 | 2. Các khoản tương đương tiền | | 1.366.400.000.000 | 60.000.000.000 |
| 120 | II. Đầu tư ngắn hạn | | 100.230.000.000 | 230.000.000 |
| 123 | 1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | 15.1 | 100.230.000.000 | 230.000.000 |
| 130 | III. Các khoản phải thu ngắn hạn | | 397.339.468.282 | 862.766.523.287 |
| 131 | 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng | 6 | 146.425.523.642 | 144.574.348.254 |
| 132 | 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn | 7 | 261.817.960.792 | 284.812.677.575 |
| 136 | 3. Phải thu ngắn hạn khác | 8 | 255.854.962.463 | 646.538.476.073 |
| 137 | 4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi | 9 | (266.758.978.615) | (213.158.978.615) |
| 140 | IV. Hàng tồn kho | 10 | 2.077.227.658.004 | 1.795.712.568.898 |
| 141 | 1. Hàng tồn kho | | 2.077.227.658.004 | 1.795.712.568.898 |
| 150 | V. Tài sản ngắn hạn khác | | 6.134.937.620 | 3.712.441.431 |
| 151 | 1. Chi phí trả trước ngắn hạn | | 6.134.937.620 | 1.022.300.668 |
| 152 | 2. Thuế GTGT được khấu trừ | | - | 2.690.140.763 |

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

VND

| Mã số | TÀI SẢN | Thuyết minh | Số cuối năm | Số đầu năm |
|------------|--------------------------------------|-------------|---------------------------|---------------------------|
| 200 | B. TÀI SẢN DÀI HẠN | | 17.966.065.056.055 | 13.402.867.361.189 |
| 210 | I. Khoản phải thu dài hạn | | 9.393.827.950 | 9.393.827.950 |
| 216 | 1. Phải thu dài hạn khác | 8 | 9.393.827.950 | 9.393.827.950 |
| 220 | II. Tài sản cố định | | 5.489.892.533 | 7.819.124.346 |
| 221 | 1. Tài sản cố định hữu hình | 11 | 1.489.091.201 | 1.968.194.014 |
| 222 | Nguyên giá | | 26.142.397.022 | 25.202.274.022 |
| 223 | Giá trị khấu hao lũy kế | | (24.653.305.821) | (23.234.080.008) |
| 227 | 2. Tài sản vô hình | 12 | 4.000.801.332 | 5.850.930.332 |
| 228 | Nguyên giá | | 17.538.932.007 | 17.538.932.007 |
| 229 | Giá trị hao mòn lũy kế | | (13.538.130.675) | (11.688.001.675) |
| 230 | III. Bất động sản đầu tư | 13 | 98.066.030.081 | 84.180.624.402 |
| 231 | 1. Nguyên giá | | 110.848.773.812 | 93.720.323.078 |
| 232 | 2. Giá trị khấu hao lũy kế | | (12.782.743.731) | (9.539.698.676) |
| 240 | IV. Tài sản dở dang dài hạn | | 87.237.331.023 | 68.216.678.851 |
| 242 | 1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang | 14 | 87.237.331.023 | 68.216.678.851 |
| 250 | V. Đầu tư tài chính dài hạn | | 16.449.713.804.863 | 13.150.627.278.060 |
| 251 | 1. Đầu tư vào công ty con | 15.2 | 16.460.322.308.699 | 13.161.192.308.699 |
| 254 | 2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn | 15.2 | (10.608.503.836) | (10.565.030.639) |
| 260 | VI. Tài sản dài hạn khác | | 1.316.164.169.605 | 82.629.827.580 |
| 261 | 1. Chi phí trả trước dài hạn | 16 | 1.261.497.301.024 | 82.629.827.580 |
| 262 | 2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại | 29.3 | 54.666.868.581 | - |
| 270 | TỔNG CỘNG TÀI SẢN | | 22.066.756.237.709 | 16.158.661.496.371 |

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

VND

| Mã số | NGUỒN VỐN | Thuyết minh | Số cuối năm | Số đầu năm |
|------------|---|-------------|---------------------------|---------------------------|
| 300 | C. NỢ PHẢI TRẢ | | 8.721.762.489.866 | 6.227.154.027.852 |
| 310 | I. Nợ ngắn hạn | | 8.598.564.061.450 | 1.342.745.137.537 |
| 311 | 1. Phải trả người bán ngắn hạn | 17 | 668.141.341.654 | 92.808.942.529 |
| 312 | 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn | 18 | 4.982.139.244.680 | - |
| 313 | 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 19 | 255.695.586.789 | 112.110.708.365 |
| 314 | 4. Phải trả người lao động | | 7.146.343.317 | 9.344.906.037 |
| 315 | 5. Chi phí phải trả ngắn hạn | 20 | 28.575.120.988 | 43.135.310.070 |
| 319 | 6. Phải trả ngắn hạn khác | 21 | 2.468.743.018.278 | 433.022.022.358 |
| 320 | 7. Vay ngắn hạn | 22 | 139.000.000.000 | 599.845.936.785 |
| 322 | 8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi | | 49.123.405.744 | 52.477.311.393 |
| 330 | II. Nợ dài hạn | | 123.198.428.416 | 4.884.408.890.315 |
| 337 | 1. Phải trả dài hạn khác | 21 | 123.198.428.416 | 3.928.198.428.416 |
| 338 | 2. Vay dài hạn | 22 | - | 956.210.461.899 |
| 400 | D. VỐN CHỦ SỞ HỮU | | 13.344.993.747.843 | 9.931.507.468.519 |
| 410 | I. Vốn chủ sở hữu | 23.1 | 13.344.993.747.843 | 9.931.507.468.519 |
| 411 | 1. Vốn góp của chủ sở hữu | | 11.141.316.750.000 | 7.224.509.210.000 |
| 411a | - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết | | 11.141.316.750.000 | 7.224.509.210.000 |
| 412 | 2. Thặng dư vốn cổ phần | | 1.105.726.834.322 | 283.153.338.806 |
| 415 | 3. Cổ phiếu quỹ | | (2.500.560.000) | (2.500.560.000) |
| 418 | 4. Quỹ đầu tư phát triển | | 107.828.707.986 | 107.828.707.986 |
| 421 | 5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | | 992.622.015.535 | 2.318.516.771.727 |
| 421a | - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước | | 1.113.398.071.691 | 2.066.336.311.925 |
| 421b | - (Lỗ) lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trong năm | | (120.776.056.156) | 252.180.459.802 |
| 440 | TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN | | 22.066.756.237.709 | 16.158.661.496.371 |

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2026

Trần Thị Anh
Người lập

Bùi Thanh Thảo
Kế toán trưởng

Bùi Ngọc Đức
Tổng Giám đốc



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

VND

| Mã số | CHỈ TIÊU | Thuyết minh | Năm nay | Năm trước |
|----------|--|-------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| 10 | 1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 24.1 | 79.015.674.234 | 89.503.575.774 |
| 11 | 2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp | 25 | (12.511.546.745) | (37.659.032.779) |
| 20 | 3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ | | 66.504.127.489 | 51.844.542.995 |
| 21 | 4. Doanh thu hoạt động tài chính | 24.2 | 27.897.391.320 | 404.739.391.110 |
| 22 23 | 5. Chi phí tài chính <i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i> | 26 | (23.977.894.535) (23.200.550.290) | (96.115.472.627) (83.024.550.012) |
| 25 | 6. Chi phí bán hàng | 27 | (56.289.861.867) | (4.831.252.628) |
| 26 | 7. Chi phí quản lý doanh nghiệp | 27 | (130.260.104.361) | (68.693.738.300) |
| 30 | 8. (Lỗ) lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh | | (116.126.341.954) | 286.943.470.550 |
| 31 | 9. Thu nhập khác | 28 | 661.595.692 | 310.259.471 |
| 32 | 10. Chi phí khác | 28 | (5.311.309.894) | (35.073.270.219) |
| 40 | 11. Lỗ khác | 28 | (4.649.714.202) | (34.763.010.748) |
| 50 | 12. Tổng (lỗ) lợi nhuận kế toán trước thuế | | (120.776.056.156) | 252.180.459.802 |
| 51 | 13. Chi phí thuế TNDN hiện hành | 29.1 | (54.666.868.581) | - |
| 52 | 14. Chi phí thuế TNDN hoãn lại | 29.3 | 54.666.868.581 | - |
| 60 | 15. (Lỗ) lợi nhuận sau thuế TNDN | | (120.776.056.156) | 252.180.459.802 |

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2026



Trần Thị Anh
Người lập



Bùi Thanh Thảo
Kế toán trưởng



Bùi Ngọc Đức
Tổng Giám đốc

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

VND

| Mã số | CHỈ TIÊU | Thuyết minh | Năm nay | Năm trước |
|-----------|---|-------------|----------------------------|--------------------------|
| 01 | I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH | | | |
| | Tổng (lỗ) lợi nhuận kế toán trước thuế | | (120.776.056.156) | 252.180.459.802 |
| | <i>Điều chỉnh cho các khoản:</i> | | | |
| 02 | Khấu hao và hao mòn tài sản cố định và bất động sản đầu tư | 11, 12, 13 | 6.669.439.991 | 5.072.239.872 |
| 03 | Dự phòng (hoàn nhập dự phòng) | | 53.643.473.197 | (2.077.711.951) |
| 04 | Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ | | 548.679.000 | 189.782.000 |
| 05 | Lãi từ hoạt động đầu tư | | (27.850.576.911) | (404.739.391.110) |
| 06 | Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu | 26 | 23.357.629.818 | 83.284.285.662 |
| 08 | Lỗ từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động | | (64.407.411.061) | (66.090.335.725) |
| 09 | Giảm các khoản phải thu | | 414.218.726.469 | 480.009.855 |
| 10 | Tăng hàng tồn kho | | (281.515.089.106) | (172.031.104.723) |
| 11 | Tăng (giảm) các khoản phải trả | | 3.911.779.590.876 | (73.849.291.860) |
| 12 | Tăng chi phí trả trước | | (1.183.980.110.396) | (5.637.637.970) |
| 14 | Tiền lãi vay đã trả | | (34.148.105.199) | (226.748.587.331) |
| 15 | Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp | | (41.803.476.274) | (140.661.324.486) |
| 17 | Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh | 19 | (8.472.605.685) | (2.632.648.370) |
| 20 | Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động kinh doanh | | 2.711.671.519.624 | (687.170.920.610) |
| | II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ | | | |
| 21 | Tiền chi để mua sắm tài sản cố định | | (37.995.961.849) | (24.058.565.473) |
| 23 | Tiền chi gửi ngân hàng có kỳ hạn | | (100.000.000.000) | - |
| 25 | Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | | (3.299.130.000.000) | (1.118.500.000.000) |
| 27 | Tiền thu lãi cho vay, cổ tức được chia | | 28.195.860.619 | 518.975.863.549 |
| 30 | Lưu chuyển tiền thuần sử dụng hoạt động đầu tư | | (3.408.930.101.230) | (623.582.701.924) |

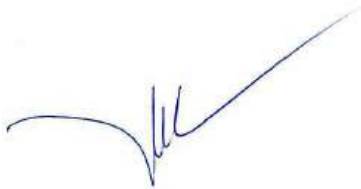
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

VND

| Mã số | CHỈ TIÊU | Thuyết minh | Năm nay | Năm trước |
|-----------|--|-------------|--------------------------|--------------------------|
| | III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH | | | |
| 31 | Tiền thu từ phát hành cổ phiếu | | 3.540.858.576.000 | 1.220.063.028.000 |
| 33 | Tiền thu từ đi vay | 22 | 642.229.571.627 | 956.213.478.212 |
| 34 | Tiền trả nợ gốc vay | 22 | (2.059.443.049.839) | (778.519.054.541) |
| 40 | Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính | | 2.123.645.097.788 | 1.397.757.451.671 |
| 50 | Tăng tiền và các khoản tương đương thuần trong năm | | 1.426.386.516.182 | 87.003.829.137 |
| 60 | Tiền và các khoản tương đương tiền đầu năm | | 93.372.601.566 | 6.368.772.429 |
| 70 | Tiền và các khoản tương đương tiền cuối năm | 5 | 1.519.759.117.748 | 93.372.601.566 |

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2026



Trần Thị Anh
Người lập



Bùi Thanh Thảo
Kế toán trưởng



Bùi Ngọc Đức
Tổng Giám đốc

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

Công ty Cổ phần Tập đoàn 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 0303104343 do Sở Tài chính (trước đây là Sở Kế hoạch và Đầu tư) ("STC") Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 23 tháng 11 năm 2007, và các GCNĐKDN điều chỉnh sau đó.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ("HOSE") theo Quyết định số 161/QĐ-SGDHCM ngày 14 tháng 12 năm 2009.

Hoạt động kinh doanh chính trong năm hiện tại của Công ty là kinh doanh bất động sản ("BDS"), dịch vụ môi giới bất động sản và các dịch vụ khác.

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

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 176 (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 104).

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 15.2 và Phụ lục 1. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng. Ngoài ra, Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 để ngày 30 tháng 3 năm 2026 phù hợp với các quy định hiện hành trên áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

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

2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.4 Kỳ kế toán năm

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

2.5 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

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

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

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Hàng tồn kho

Hàng hóa bất động sản

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

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

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

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

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.

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

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

3.2 Hàng tồn kho (tiếp theo)

Hàng tồn kho khác (tiếp theo)

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời v.v.) có thể xảy ra đối với hàng tồn kho dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

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

3.3 Các khoản phải thu

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

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

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

3.5 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

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

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

3.6 Khấu hao và hao mòn

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

| | |
|------------------------------|------------|
| Phương tiện vận tải | 5 - 10 năm |
| Thiết bị văn phòng | 3 - 6 năm |
| Phần mềm máy tính, trang web | 3 - 6 năm |
| Tài sản khác | 3 - 6 năm |

3.7 Bất động sản đầu tư

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

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

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

| | |
|--------------------------|--------|
| Nhà cửa và vật kiến trúc | 30 năm |
|--------------------------|--------|

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

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

3.8 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang thể hiện chi phí mua sắm mới tài sản chưa được lắp đặt xong hoặc chi phí xây dựng cơ bản chưa được hoàn thành. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang được ghi nhận theo giá gốc bao gồm toàn bộ chi phí cần thiết để xây dựng mới hoặc sửa chữa, cải tạo, mở rộng hay trang bị lại kỹ thuật công trình như chi phí xây dựng, chi phí thiết bị, chi phí quản lý dự án, chi phí tư vấn đầu tư xây dựng và chi phí vay đủ điều kiện được vốn hóa.

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang sẽ được chuyển sang tài khoản tài sản cố định thích hợp khi các tài sản này được lắp đặt xong hoặc dự án xây dựng được hoàn thành và khấu hao của các tài sản này sẽ được bắt đầu trích khi các tài sản này đã sẵn sàng cho mục đích sử dụng.

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang ghi nhận vào chi phí trong năm trong trường hợp chi phí xây dựng cơ bản dở dang không đủ điều kiện để ghi nhận là tài sản cố định.

3.9 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Công ty. Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí trong năm khi phát sinh ngoại trừ các khoản được vốn hóa như theo nội dung của đoạn tiếp theo.

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

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

3.9 Chi phí đi vay (tiếp theo)

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

3.10 Chi phí trả trước

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

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

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

3.11 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào các công ty con

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

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư góp vốn

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

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

3.12 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.13 Trái phiếu thường

Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, trái phiếu thường được xác định theo giá gốc bao gồm khoản tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu trừ đi chi phí phát hành. Các khoản chiết khấu, phụ trội và chi phí phát hành được phân bổ dần theo phương pháp đường thẳng trong suốt kỳ hạn của trái phiếu.

3.14 Vốn góp của chủ sở hữu

Cổ phiếu phổ thông

Cổ phiếu phổ thông được ghi nhận theo giá phát hành trừ đi các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành cổ phiếu, sau khi trừ đi các ảnh hưởng thuế. Các chi phí này được ghi nhận là một khoản khấu trừ từ thặng dư vốn cổ phần.

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

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

3.14 *Vốn góp của chủ sở hữu* (tiếp theo)

Thặng dư vốn cổ phần

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

Cổ phiếu quỹ

Các công cụ vốn chủ sở hữu được Công ty mua lại (cổ phiếu quỹ) được ghi nhận theo nguyên giá và trừ vào vốn chủ sở hữu. Công ty không ghi nhận các khoản lãi hay lỗ khi mua, bán, phát hành hoặc hủy các công cụ vốn chủ sở hữu của mình.

3.15 *Phân chia lợi nhuận*

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm lãi từ giao dịch mua giá rẻ) có thể được chia cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

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

▶ *Quỹ đầu tư phát triển*

Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Công ty.

▶ *Quỹ khen thưởng, phúc lợi*

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

3.16 *Ghi nhận doanh thu*

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

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

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

Doanh thu chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ

Doanh thu chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ được ghi nhận khi phần lớn các rủi ro và lợi ích gắn liền với hợp đồng mua bán căn hộ được chuyển giao cho người nhận chuyển nhượng, thường là trùng với việc xác nhận chuyển nhượng từ chủ đầu tư căn hộ.

Doanh thu từ tiền lãi

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

Cổ tức

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

Doanh thu cho thuê

Thu nhập từ tiền cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

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

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

3.17 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.17 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

3.18 Các bên liên quan

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

4. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG TRONG NĂM

Phát hành 150.146.548 cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu

Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị ("HĐQT") số 08/2024/NQ-DXG/HĐQT ngày 31 tháng 5 năm 2024, HĐQT của Công ty đã thông qua việc chào bán 150.146.548 cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu với giá chào bán là 12.000 VND/cổ phiếu. Vào ngày 20 tháng 12 năm 2024, Công ty đã nhận được Giấy chứng nhận Đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng số 235/GCN-UBCK ban hành bởi Ủy ban Chứng khoán Nhà nước Việt Nam chấp thuận việc chào bán cổ phiếu nêu trên.

Vào ngày 3 tháng 3 năm 2025, tổng số cổ phiếu là 150.146.548 đã được phát hành cho cổ đông hiện hữu với giá phát hành là 12.000 VND/cổ phiếu. Vào ngày 7 tháng 3 năm 2025, Công ty đã nhận được Công văn số 98/UBCK-QLCB ban hành bởi Ủy ban Chứng khoán Nhà nước Việt Nam về việc chấp thuận báo cáo kết quả chào bán cổ phiếu nói trên. Theo đó, vốn điều lệ đăng ký của Công ty tăng từ 7.224.509.210.000 VND lên 8.725.974.690.000 VND và được STC Thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt thông qua việc cấp GCNĐKDN lần thứ 29 vào ngày 28 tháng 3 năm 2025.

Phát hành 148.034.206 cổ phiếu tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu

Theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông số 02/2025/NQ-DXG/ĐHĐCĐ ngày 9 tháng 5 năm 2025, Đại hội đồng Cổ đông của Công ty đã thông qua việc phát hành 148.034.206 tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu.

Vào ngày 16 tháng 6 năm 2025, Công ty đã nhận được Công văn số 2482/UBCK-QLCB ban hành bởi Ủy ban Chứng khoán Nhà nước Việt Nam về việc chấp thuận báo cáo kết quả tăng vốn từ nguồn vốn chủ sở hữu nói trên. Theo đó, vốn điều lệ đăng ký của Công ty tăng từ 8.725.974.690.000 VND lên 10.206.316.750.000 VND và được STC Thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt thông qua việc cấp GCNĐKDN lần thứ 30 vào ngày 27 tháng 6 năm 2025.

Chào bán 93.500.000 cổ phiếu riêng lẻ cho nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp

Theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông số 03/2025/NQ-DXG/ĐHĐCĐ ngày 9 tháng 5 năm 2025, Đại hội đồng Cổ đông của Công ty đã thông qua việc chào bán 93.500.000 cổ phiếu cho nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp. Vào ngày 4 tháng 8 năm 2025, Hội đồng Quản trị ("HĐQT") của Công ty đã ban hành các Nghị quyết HĐQT số 17-1/2025/NQ-DXG/HĐQT, 17-2/2025/NQ-DXG/HĐQT, 17-3/2025/NQ-DXG/HĐQT và 17-4/2025/NQ-DXG/HĐQT về việc triển khai phương án chào bán cổ phiếu riêng lẻ theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông năm 2025 số 03/2025/ĐHĐCĐ-NQ nói trên.

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

4. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG TRONG NĂM (tiếp theo)

Chào bán 93.500.000 cổ phiếu riêng lẻ cho nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp (tiếp theo)

Vào ngày 12 tháng 12 năm 2025, Công ty đã nhận được Công văn số 8732/UBCK-QLCB ban hành bởi Ủy ban Chứng khoán Nhà nước Việt Nam về việc chấp thuận báo cáo kết quả chào bán cổ phiếu nói trên. Theo đó, vốn điều lệ đăng ký của Công ty tăng từ 10.026.316.750.000 VND lên 11.141.316.750.000 VND và được STC Thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt thông qua việc cấp GCNĐKDN lần thứ 31 vào ngày 31 tháng 12 năm 2025.

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

| | VND | |
|--------------------------------|--------------------------|-----------------------|
| | Số cuối năm | Số đầu năm |
| Tiền mặt | 86.531.484 | 328.846.633 |
| Tiền gửi ngân hàng | 153.272.586.264 | 33.043.754.933 |
| Các khoản tương đương tiền (*) | 1.366.400.000.000 | 60.000.000.000 |
| TỔNG CỘNG | 1.519.759.117.748 | 93.372.601.566 |

(*) 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 4 - 4,75%/năm.

Các thông tin bổ sung về báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng:

Chi tiết các giao dịch không bằng tiền trọng yếu như sau:

| | VND | |
|---|------------------------|------------------------|
| | Năm nay | Năm trước |
| Cần trừ các khoản phải trả nhà cung cấp | 474.819.494.559 | - |
| Cần trừ các khoản phải trả khác | 7.783.744.458 | - |
| Nhận đặt cọc bằng cần trừ phải trả khác | 600.000.000 | 91.090.020.584 |
| Nhận đặt cọc bằng cần trừ cổ tức | - | 31.205.508.362 |
| Cần trừ phải trả khác với khoản phải thu khác từ hoạt động đầu tư | - | 25.500.000.000 |
| Nhận đặt cọc bằng cần trừ nợ vay | - | 22.939.471.054 |
| Cần trừ khoản phải trả khác với khoản tạm ứng cho nhà cung cấp | - | 10.000.000.000 |
| TỔNG CỘNG | 483.203.239.017 | 180.735.000.000 |

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

| | VND | |
|---|------------------------|------------------------|
| | Số cuối năm | Số đầu năm |
| Phải thu từ bên khác | 143.802.423.681 | 144.303.248.293 |
| - Các khách hàng mua căn hộ | 102.678.159.873 | 102.910.258.200 |
| - Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Đông Nam Bộ ("Đông Nam Bộ") | 38.115.689.031 | 38.115.689.031 |
| - Khách hàng khác | 3.008.574.777 | 3.277.301.062 |
| Phải thu từ bên liên quan (Thuyết minh số 30) | 2.623.099.961 | 271.099.961 |
| TỔNG CỘNG | 146.425.523.642 | 144.574.348.254 |
| Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (Thuyết minh số 9) | (38.463.114.371) | (38.463.114.371) |
| GIÁ TRỊ THUẦN | 107.962.409.271 | 106.111.233.883 |

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

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

| | VND | |
|--|------------------------|------------------------|
| | Số cuối năm | Số đầu năm |
| Trả trước cho người bán | 261.504.960.792 | 284.499.677.575 |
| - Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Hòa Bình | 140.106.386.076 | - |
| - Tổng Công ty Xây dựng Thủy lợi 4 - Công ty Cổ phần | 91.490.048.921 | 91.490.048.921 |
| - Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Hậu Giang | 6.000.000.000 | - |
| - Các khoản trả trước khác | 23.908.525.795 | 193.009.628.654 |
| Trả trước cho bên liên quan (Thuyết minh số 30) | 313.000.000 | 313.000.000 |
| TỔNG CỘNG | 261.817.960.792 | 284.812.677.575 |
| Dự phòng trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 9) | (97.330.063.921) | (92.330.063.921) |
| GIÁ TRỊ THUẬN | 164.487.896.871 | 192.482.613.654 |

8. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

| | VND | |
|---|------------------------|------------------------|
| | Số cuối năm | Số đầu năm |
| Ngắn hạn | | |
| Vốn góp theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD") | 134.646.377.826 | 135.646.377.826 |
| Tạm ứng đầu tư | 70.930.914.000 | 71.980.914.000 |
| Ký quỹ, ký cược | 39.562.349.323 | 39.562.349.323 |
| Tạm ứng nhân viên | 8.070.595.503 | 9.088.037.228 |
| Đặt cọc nhận chuyển nhượng dự án | - | 387.964.800.000 |
| Khác | 2.644.725.811 | 2.295.997.696 |
| TỔNG CỘNG | 255.854.962.463 | 646.538.476.073 |
| Dự phòng phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 9) | (130.965.800.323) | (82.365.800.323) |
| GIÁ TRỊ THUẬN | 124.889.162.140 | 564.172.675.750 |
| <i>Trong đó:</i> | | |
| <i>Phải thu bên khác</i> | 149.891.375.573 | 539.516.765.457 |
| <i>Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 30)</i> | 105.963.586.890 | 107.021.710.616 |
| Dài hạn | | |
| Ký quỹ, ký cược dài hạn | 9.393.827.950 | 9.393.827.950 |

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

9. DỰ PHÒNG PHẢI THU NGẮN HẠN KHÓ ĐÒI

| | VND | |
|----------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| | Số cuối năm | Số đầu năm |
| Dự phòng các khoản phải thu khác | 130.965.800.323 | 82.365.800.323 |
| Dự phòng trả trước cho người bán | 97.330.063.921 | 92.330.063.921 |
| Dự phòng các khoản phải thu | 38.463.114.371 | 38.463.114.371 |
| TỔNG CỘNG | <u>266.758.978.615</u> | <u>213.158.978.615</u> |

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

| | VND | |
|------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| | Năm nay | Năm trước |
| Số đầu năm | 213.158.978.615 | 214.952.392.515 |
| Cộng: Dự phòng trích lập trong năm | 53.600.000.000 | - |
| Trừ: Hoàn nhập dự phòng trong năm | - | (1.793.413.900) |
| Số cuối năm | <u>266.758.978.615</u> | <u>213.158.978.615</u> |

10. HÀNG TỒN KHO

| | VND | |
|--------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| | Số cuối năm | Số đầu năm |
| Bất động sản dở dang (*) | 2.054.624.071.748 | 1.772.297.351.019 |
| Bất động sản thành phẩm | 21.629.164.024 | 22.605.374.905 |
| Công cụ, dụng cụ | 716.880.073 | 547.812.815 |
| Hàng hóa | 257.542.159 | 262.030.159 |
| TỔNG CỘNG | <u>2.077.227.658.004</u> | <u>1.795.712.568.898</u> |

(*) Bao gồm tiền sử dụng đất, chi phí giải phóng mặt bằng, chi phí xây dựng và phát triển Dự án The Prive và các dự án khác.

Chi phí lãi vay vốn hóa

Trong năm, Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là 92.667.765.708 VND (năm trước: 13.750.800.383 VND). Các khoản chi phí đi vay này liên quan đến các khoản vay nhằm tài trợ cho việc xây dựng và phát triển dự án The Prive đang triển khai của Công ty.

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

11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

| | VND | | | |
|---------------------------------|----------------------------|---------------------------|-----------------------------|-------------------------|
| | <i>Phương tiện vận tải</i> | <i>Thiết bị văn phòng</i> | <i>Tài sản cố định khác</i> | <i>Tổng cộng</i> |
| Nguyên giá: | | | | |
| Số đầu năm | 13.640.924.625 | 10.595.855.177 | 965.494.220 | 25.202.274.022 |
| Mua trong năm | - | 940.123.000 | - | 940.123.000 |
| Số cuối năm | <u>13.640.924.625</u> | <u>11.535.978.177</u> | <u>965.494.220</u> | <u>26.142.397.022</u> |
| <i>Trong đó:</i> | | | | |
| <i>Đã khấu hao hết</i> | 11.555.570.080 | 10.053.689.721 | 965.494.220 | 22.574.754.021 |
| Giá trị khấu hao lũy kế: | | | | |
| Số đầu năm | (11.952.457.380) | (10.322.152.398) | (959.470.230) | (23.234.080.008) |
| Khấu hao trong năm | (1.140.776.883) | (272.424.940) | (6.023.990) | (1.419.225.813) |
| Số cuối năm | <u>(13.093.234.263)</u> | <u>(10.594.577.338)</u> | <u>(965.494.220)</u> | <u>(24.653.305.821)</u> |
| Giá trị còn lại: | | | | |
| Số đầu năm | <u>1.688.467.245</u> | <u>273.702.779</u> | <u>6.023.990</u> | <u>1.968.194.014</u> |
| Số cuối năm | <u>547.690.362</u> | <u>941.400.839</u> | <u>-</u> | <u>1.489.091.201</u> |

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

12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

| | VND | | |
|--------------------------------|------------------|---------------------|------------------|
| | <i>Phần mềm</i> | <i>Tài sản khác</i> | <i>Tổng cộng</i> |
| Nguyên giá: | | | |
| Số đầu năm và số cuối năm | 16.165.031.402 | 1.373.900.605 | 17.538.932.007 |
| <i>Trong đó:</i> | | | |
| <i>Đã hao mòn hết</i> | 7.509.511.402 | 1.373.900.605 | 8.883.412.007 |
| Giá trị hao mòn lũy kế: | | | |
| Số đầu năm | (10.329.726.070) | (1.358.275.605) | (11.688.001.675) |
| Hao mòn trong năm | (1.834.504.000) | (15.625.000) | (1.850.129.000) |
| Số cuối năm | (12.164.230.070) | (1.373.900.605) | (13.538.130.675) |
| Giá trị còn lại: | | | |
| Số đầu năm | 5.835.305.332 | 15.625.000 | 5.850.930.332 |
| Số cuối năm | 4.000.801.332 | - | 4.000.801.332 |

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

| | VND | |
|---------------------------------|---------------------------------|--|
| | <i>Nhà cửa và vật kiến trúc</i> | |
| Nguyên giá: | | |
| Số đầu năm | 93.720.323.078 | |
| Tăng trong năm | 18.086.661.607 | |
| Thanh lý | (958.210.873) | |
| Số cuối năm | 110.848.773.812 | |
| Giá trị khấu hao lũy kế: | | |
| Số đầu năm | (9.539.698.676) | |
| Khấu hao trong năm | (3.400.085.178) | |
| Thanh lý | 157.040.123 | |
| Số cuối năm | (12.782.743.731) | |
| Giá trị còn lại: | | |
| Số đầu năm | 84.180.624.402 | |
| Số cuối năm | 98.066.030.081 | |

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

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

Thuyết minh bổ sung:

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

| | Năm nay | VND Năm trước |
|--|---------------|------------------|
| Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư | 4.795.914.969 | 4.172.222.602 |
| Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm | 3.428.988.377 | 1.396.793.737 |

Các khoản tiền thuê thu được hàng năm trong tương lai được trình bày trong *Thuyết minh số 31*.

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

14. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

| | Số cuối năm | VND Số đầu năm |
|-----------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Chi phí phát triển phần mềm | 87.034.606.028 | 68.013.953.856 |
| Khác | 202.724.995 | 202.724.995 |
| TỔNG CỘNG | 87.237.331.023 | 68.216.678.851 |

15. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

15.1 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Số dư này thể hiện các khoản tiền gửi có kỳ hạn gốc trên ba (3) tháng và không quá mười hai (12) tháng tại ngân hàng thương mại và hưởng lãi suất từ 5,9% đến 6,5% trên một năm.

15.2 Đầu tư vào công ty con

| | Số cuối năm | VND Số đầu năm |
|-----------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Đầu tư vào công ty con | 16.460.322.308.699 | 13.161.192.308.699 |
| Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn | (10.608.503.836) | (10.565.030.639) |
| TỔNG CỘNG | 16.449.713.804.863 | 13.150.627.278.060 |

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

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

15.2 Đầu tư vào công ty con (tiếp theo)

Chi tiết khoản đầu tư vào các công ty con trực tiếp như sau:

| Tên công ty con | Lĩnh vực kinh doanh | Tình trạng hoạt động | Số cuối năm | | Số đầu năm | |
|--|---------------------|---------------------------|--------------|---------------------------|--------------|---------------------------|
| | | | Tỷ lệ sở hữu | Giá gốc đầu tư | Tỷ lệ sở hữu | Giá gốc đầu tư |
| | | | % | VND | % | VND |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hà An ("Hà An") (*) | Kinh doanh BĐS | Đang hoạt động | 99.99 | 13.393.588.704.626 | 99,99 | 10.095.488.704.626 |
| Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh ("DXS") | Môi giới BĐS | Đang hoạt động | 55.37 | 2.000.603.604.073 | 55,37 | 2.000.603.604.073 |
| Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Phúc Hưng Phát ("Phúc Hưng Phát") | Kinh doanh BĐS | Đang hoạt động | 100 | 755.000.000.000 | 100 | 755.000.000.000 |
| Công ty TNHH Đầu tư DHG ("Đầu tư DHG") | Đầu tư | Đang hoạt động | 85 | 297.500.000.000 | 85 | 297.500.000.000 |
| Công ty TNHH MTV Đất Xanh Tech ("Đất Xanh Tech") | Đầu tư | Đang làm thủ tục giải thể | 100 | 11.280.000.000 | 100 | 10.620.000.000 |
| Công ty TNHH Athena Invest ("Athena Invest") | Đầu tư | Đang hoạt động | 100 | 1.450.000.000 | 100 | 1.130.000.000 |
| Công ty TNHH Patheon Holdings ("Patheon Holdings") | Đầu tư | Đang hoạt động | 100 | 850.000.000 | 100 | 800.000.000 |
| Công ty TNHH Đất Xanh Finance ("Đất Xanh Finance") | Đầu tư | Đang làm thủ tục giải thể | 100 | 50.000.000 | 100 | 50.000.000 |
| TỔNG CỘNG | | | | 16.460.322.308.699 | | 13.161.192.308.699 |
| Dự phòng đầu tư vào công ty con | | | | (10.608.503.836) | | (10.565.030.639) |
| | | | | 16.449.713.804.863 | | 13.150.627.278.060 |

(*) Trong năm, Công ty đã thực hiện các lần tăng vốn góp cho Hà An với tổng số tiền là 3.298.100.000.000 VND, theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 16-1/2024/NQ-DXG/HĐQT ngày 27 tháng 9 năm 2024 và Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 18/2025/NQ-DXG/HĐQT ngày 4 tháng 8 năm 2025.

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

16. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

| | VND | |
|------------------------------------|---------------------------------|------------------------------|
| | Số cuối năm | Số đầu năm |
| Chi phí hoa hồng môi giới, nhà mẫu | 1.204.132.918.484 | 80.591.371.301 |
| Chi phí hỗ trợ lãi suất | 54.077.675.573 | - |
| Khác | 3.286.706.967 | 2.038.456.279 |
| TỔNG CỘNG | <u>1.261.497.301.024</u> | <u>82.629.827.580</u> |

17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

| | VND | | | |
|--|-------------------------------|-------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| | Số cuối năm | | Số đầu năm | |
| | Giá trị | Số có khả năng trả nợ | Giá trị | Số có khả năng trả nợ |
| Phải trả các bên khác | 148.306.880.507 | 148.306.880.507 | 92.402.217.395 | 92.402.217.395 |
| <i>Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Hòa Bình</i> | 52.057.992.679 | 52.057.992.679 | - | - |
| <i>Công ty Cổ phần FPT Công ty TNHH Xây dựng Bình Định</i> | 14.091.663.135 | 14.091.663.135 | 18.480.358.179 | 18.480.358.179 |
| <i>Khác</i> | 8.589.231.575 | 8.589.231.575 | 16.257.256.702 | 16.257.256.702 |
| Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 30) | 73.567.993.118 | 73.567.993.118 | 57.664.602.514 | 57.664.602.514 |
| | 519.834.461.147 | 519.834.461.147 | 406.725.134 | 406.725.134 |
| TỔNG CỘNG | <u>668.141.341.654</u> | <u>668.141.341.654</u> | <u>92.808.942.529</u> | <u>92.808.942.529</u> |

18. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

Số dư này thể hiện các khoản tiền khách hàng trả trước theo tiến độ mua sản phẩm thuộc dự án The Prive.

19. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

| | VND | | | |
|-----------------------|-------------------------------|-------------------------------|---------------------------------|-------------------------------|
| | Số đầu năm | Tăng | Giảm | Số cuối năm |
| Thuế giá trị gia tăng | 39.493.038.257 | 357.317.187.630 | (178.517.997.175) | 218.292.228.712 |
| Thuế thu nhập cá nhân | 529.337.080 | 7.301.259.204 | (6.308.579.515) | 1.522.016.769 |
| Thuế TNDN | 21.100.372.213 | 54.666.868.581 | (41.803.476.274) | 33.963.764.520 |
| Khác | 50.987.960.815 | 5.199.859.079 | (54.270.243.106) | 1.917.576.788 |
| TỔNG CỘNG | <u>112.110.708.365</u> | <u>424.485.174.494</u> | <u>(280.900.296.070)</u> | <u>255.695.586.789</u> |

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

20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

| | VND | |
|---|-----------------------|-----------------------|
| | Số cuối năm | Số đầu năm |
| Chi phí xây dựng dự án | 23.502.736.701 | 23.730.009.428 |
| Chi phí lãi vay | 2.130.823.225 | 14.493.045.663 |
| Chi phí khác | 2.941.561.062 | 4.912.254.979 |
| TỔNG CỘNG | 28.575.120.988 | 43.135.310.070 |
| <i>Trong đó:</i> | | |
| <i>Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 30)</i> | 3.235.369.617 | 13.857.659.074 |
| <i>Phải trả bên khác</i> | 25.339.751.371 | 29.277.650.996 |

21. PHẢI TRẢ KHÁC

| | VND | |
|---|--------------------------|--------------------------|
| | Số cuối năm | Số đầu năm |
| Ngắn hạn | 2.468.743.018.278 | 433.022.022.358 |
| Nhận ký quỹ, ký cược | 2.412.032.818.200 | 8.568.241.494 |
| Phải trả từ việc cản trừ công nợ bên liên quan | 7.793.744.458 | 3.316.974.533 |
| Phí bảo tri | 532.048.748 | 9.976.544.940 |
| Nhận thu hộ bên liên quan | - | 387.964.800.000 |
| Khác | 48.384.406.872 | 23.195.461.391 |
| Dài hạn | 123.198.428.416 | 3.928.198.428.416 |
| Nhận góp vốn theo HĐHTKD | 121.121.039.416 | 121.121.039.416 |
| Nhận ký quỹ, ký cược | 2.077.389.000 | 3.807.077.389.000 |
| TỔNG CỘNG | 2.591.941.446.694 | 4.361.220.450.774 |
| <i>Trong đó:</i> | | |
| <i>Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 30)</i> | 2.543.845.273.856 | 4.331.517.048.389 |
| <i>Phải trả bên khác</i> | 48.096.172.838 | 29.703.402.385 |

22. VAY VÀ NỢ

| | VND | |
|---|------------------------|--------------------------|
| | Số cuối năm | Số đầu năm |
| Ngắn hạn | 139.000.000.000 | 599.845.936.785 |
| Vay bên liên quan (Thuyết minh số 22.1) | 139.000.000.000 | 400.000.000.000 |
| Trái phiếu dài hạn đến hạn trả | - | 199.842.920.472 |
| Vay bên khác | - | 3.016.313 |
| Dài hạn | - | 956.210.461.899 |
| Vay ngân hàng | - | 956.210.461.899 |
| TỔNG CỘNG | 139.000.000.000 | 1.556.056.398.684 |

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

22. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

Tình hình tăng giảm các khoản vay như sau:

| | VND | |
|--------------------------------------|------------------------|--------------------------|
| | Năm nay | Năm trước |
| Số đầu năm | 1.556.056.398.684 | 1.378.102.239.363 |
| Vay trong năm | 642.257.623.007 | 956.213.478.212 |
| Trả nợ gốc vay | (2.059.471.101.219) | (778.519.054.541) |
| Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu | 157.079.528 | 259.735.650 |
| Số cuối năm | <u>139.000.000.000</u> | <u>1.556.056.398.684</u> |

22.1 Vay ngắn hạn bên liên quan (Thuyết minh số 30)

| Bên liên quan | Năm nay (VND) | Ngày đến hạn | Mục đích | Lãi suất | Hình thức đảm bảo |
|--|------------------------|-----------------------------|----------------------------|-------------|----------------------|
| Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Dịch vụ Hà Thuận Hùng ("Hà Thuận Hùng") | <u>139.000.000.000</u> | Ngày 18 tháng 9 năm 2026 | Bổ sung vốn lưu động | 5% | Tín chấp |

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

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU

23.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

| | VND | | | | | |
|---|---------------------------|--------------------------|------------------------|--------------------------|--------------------------------------|---------------------------|
| | Vốn cổ phần | Thặng dư vốn cổ phần | Cổ phiếu quỹ | Quỹ đầu tư phát triển | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | Tổng cộng |
| Năm trước | | | | | | |
| Số đầu năm | 6.117.790.020.000 | 80.398.440.806 | (2.500.560.000) | 104.389.042.202 | 2.164.935.476.385 | 8.465.012.419.393 |
| Phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu | 1.016.719.190.000 | 202.754.898.000 | - | - | - | 1.219.474.088.000 |
| Phát hành cổ phiếu cho người lao động theo chương trình lựa chọn người lao động ("ESOP") | 90.000.000.000 | - | - | - | (90.000.000.000) | - |
| Trích quỹ đầu tư phát triển | - | - | - | 3.439.665.784 | (3.439.665.784) | - |
| Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi | - | - | - | - | (5.159.498.676) | (5.159.498.676) |
| Lợi nhuận thuần trong năm | - | - | - | - | 252.180.459.802 | 252.180.459.802 |
| Số cuối năm | <u>7.224.509.210.000</u> | <u>283.153.338.806</u> | <u>(2.500.560.000)</u> | <u>107.828.707.986</u> | <u>2.318.516.771.727</u> | <u>9.931.507.468.519</u> |
| Năm nay | | | | | | |
| Số đầu năm | 7.224.509.210.000 | 283.153.338.806 | (2.500.560.000) | 107.828.707.986 | 2.318.516.771.727 | 9.931.507.468.519 |
| Phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu (Thuyết minh số 4) | 2.436.465.480.000 | 1.102.915.555.516 | - | - | - | 3.539.381.035.516 |
| Phát hành cổ phiếu thưởng (Thuyết minh số 4) | 1.480.342.060.000 | (280.342.060.000) | - | - | (1.200.000.000.000) | - |
| Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi | - | - | - | - | (5.118.700.036) | (5.118.700.036) |
| Lợi nhuận thuần trong năm | - | - | - | - | (120.776.056.156) | (120.776.056.156) |
| Số cuối năm | <u>11.141.316.750.000</u> | <u>1.105.726.834.322</u> | <u>(2.500.560.000)</u> | <u>107.828.707.986</u> | <u>992.622.015.535</u> | <u>13.344.993.747.843</u> |

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

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

23.2 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

| | Năm nay | VND Năm trước |
|---|---------------------------|--------------------------|
| Vốn đã góp của chủ sở hữu | | |
| Số đầu năm | 7.224.509.210.000 | 6.117.790.020.000 |
| Phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu | 2.436.465.480.000 | 1.016.719.190.000 |
| Phát hành cổ phiếu thưởng | 1.480.342.060.000 | - |
| Phát hành cổ phiếu ESOP | - | 90.000.000.000 |
| | <u>11.141.316.750.000</u> | <u>7.224.509.210.000</u> |
| Số cuối năm | | |

23.3 Cổ phiếu phổ thông

| | <u>Số cổ phiếu</u> | |
|--|--------------------|-------------|
| | Số cuối năm | Số đầu năm |
| Cổ phiếu được phép phát hành | 1.114.131.675 | 722.450.921 |
| Cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ <i>Cổ phiếu phổ thông</i> | 1.114.131.675 | 722.450.921 |
| Cổ phiếu quỹ <i>Cổ phiếu phổ thông</i> | (1.747.486) | (1.747.486) |
| Cổ phiếu đang lưu hành <i>Cổ phiếu phổ thông</i> | 1.112.384.189 | 720.703.435 |

24. DOANH THU

24.1 Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ

| | Năm nay | VND Năm trước |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Doanh thu chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ | 36.657.272.725 | - |
| Doanh thu từ dịch vụ tư vấn phát triển bất động sản và bán căn hộ | 27.500.000.000 | 75.787.682.957 |
| Doanh thu từ dịch vụ quản lý và cho thuê bất động sản | 14.858.401.509 | 13.715.892.817 |
| | <u>79.015.674.234</u> | <u>89.503.575.774</u> |
| TỔNG CỘNG | | |
| Trong đó: | | |
| Doanh thu với bên khác | 42.962.946.962 | 5.566.801.909 |
| Doanh thu với bên liên quan | 36.052.727.272 | 83.936.773.865 |

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

24. DOANH THU (tiếp theo)

24.2 Doanh thu hoạt động tài chính

| | VND | |
|---------------------------------------|------------------------------|-------------------------------|
| | Năm nay | Năm trước |
| Thu nhập từ lãi cho vay, lãi tiền gửi | 27.897.391.320 | 3.336.769.260 |
| Cổ tức nhận được | - | 401.402.621.850 |
| TỔNG CỘNG | <u>27.897.391.320</u> | <u>404.739.391.110</u> |

25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

| | VND | |
|--|------------------------------|------------------------------|
| | Năm nay | Năm trước |
| Giá vốn dịch vụ quản lý và cho thuê bất động sản | 10.285.086.182 | 8.940.861.414 |
| Giá vốn dịch vụ tư vấn phát triển bất động sản và bán căn hộ | 2.226.460.563 | 28.718.171.365 |
| TỔNG CỘNG | <u>12.511.546.745</u> | <u>37.659.032.779</u> |

26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

| | VND | |
|----------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| | Năm nay | Năm trước |
| Chi phí lãi vay | 23.200.550.290 | 83.024.550.012 |
| Chi phí phát hành trái phiếu | 157.079.528 | 259.735.650 |
| Phí bảo lãnh khoản vay ngân hàng | - | 12.000.000.000 |
| Chi phí khác | 620.264.717 | 831.186.965 |
| TỔNG CỘNG | <u>23.977.894.535</u> | <u>96.115.472.627</u> |

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

| | VND | |
|---------------------------------------|-------------------------------|------------------------------|
| | Năm nay | Năm trước |
| Chi phí bán hàng | 56.289.861.867 | 4.831.252.628 |
| Chi phí quảng cáo | 52.178.365.544 | 569.076.046 |
| Chi phí lương | 2.799.492.627 | 4.182.176.584 |
| Chi phí khác | 1.312.003.696 | 79.999.998 |
| Chi phí quản lý doanh nghiệp | 130.260.104.361 | 68.693.738.300 |
| Chi phí lương | 53.532.194.430 | 49.320.260.170 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 10.364.955.177 | 7.395.284.662 |
| Chi phí khấu hao và hao mòn | 3.166.640.528 | 3.601.338.895 |
| Chi phí dự phòng (hoàn nhập dự phòng) | 53.600.000.000 | (1.793.413.900) |
| Chi phí khác | 9.596.314.226 | 10.170.268.474 |
| TỔNG CỘNG | <u>186.549.966.228</u> | <u>73.524.990.928</u> |

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

28. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

| | VND | |
|--------------------------------|------------------------|-------------------------|
| | Năm nay | Năm trước |
| Thu nhập khác | 661.595.692 | 310.259.471 |
| Thu nhập từ phạt hợp đồng | 649.355.091 | 151.319.290 |
| Khác | 12.240.601 | 158.940.181 |
| Chi phí khác | 5.311.309.894 | 35.073.270.219 |
| Chi phí phạt thuế trích trước | 4.310.714.062 | 11.870.363.103 |
| Chi phí phạt thanh lý hợp đồng | 1.000.567.924 | 21.989.971.802 |
| Khác | 27.908 | 1.212.935.314 |
| TỔNG CỘNG | (4.649.714.202) | (34.763.010.748) |

29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

29.1 Chi phí thuế TNDN

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

| | VND | |
|---|--------------------------|------------------------|
| | Năm nay | Năm trước |
| Tổng (lỗ) lợi nhuận kế toán trước thuế | (120.776.056.156) | 252.180.459.802 |
| Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Công ty | (24.155.211.231) | 50.436.091.960 |
| <i>Các khoản điều chỉnh:</i> | | |
| Lỗ không ghi nhận thuế TNDN hoãn lại | 13.246.984.128 | 23.535.376.410 |
| Chi phí không được trừ | 10.908.227.103 | 6.309.056.000 |
| Cổ tức nhận được | - | (80.280.524.370) |
| Thuế TNDN đã nộp từ các khoản tiền thanh toán theo tiến độ của khách hàng (*) | 54.666.868.581 | - |
| Chi phí thuế TNDN | 54.666.868.581 | - |

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

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

29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

29.2 Thuế TNDN hiện hành

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

29.3 Thuế TNDN hoãn lại

Công ty đã ghi nhận khoản tài sản thuế TNDN hoãn lại với các biến động trong năm nay và năm trước như sau:

| | VND | | | |
|--|----------------------------|------------|--|-----------|
| | Bảng cân đối kế toán riêng | | Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng | |
| | Số cuối năm | Số đầu năm | Năm nay | Năm trước |
| Thuế TNDN đã nộp từ các khoản tiền thanh toán theo tiến độ của khách hàng | 54.666.868.581 | - | 54.666.868.581 | - |
| Tài sản thuế thu nhập hoãn lại | 54.666.868.581 | - | | |
| Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại tính vào báo cáo kết quả kinh doanh riêng | | | 54.666.868.581 | - |

29.4 Lỗ thuế chuyển sang các năm sau

Công ty được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang các năm sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng năm (5) năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty có khoản lỗ lũy kế là 388.745.429.605 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 322.510.508.964 VND) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai. Chi tiết như sau:

| Năm phát sinh | Có thể chuyển lỗ đến năm | Lỗ thuế | Đã chuyển lỗ đến ngày 31 tháng 12 năm 2025 | Không được chuyển lỗ | VND |
|------------------|--------------------------|------------------------|--|----------------------|--|
| | | | | | Chưa chuyển lỗ vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 |
| 2022 | 2027 | 44.813.252.583 | - | - | 44.813.252.583 |
| 2023 | 2028 | 146.642.250.803 | - | - | 146.642.250.803 |
| 2024 | 2029 | 131.055.005.578 | - | - | 131.055.005.578 |
| 2025 | 2030 | 66.234.920.641 | - | - | 66.234.920.641 |
| TỔNG CỘNG | | 388.745.429.605 | - | - | 388.745.429.605 |

Các khoản lỗ thuế ước tính trên theo các tờ khai thuế của Công ty chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính riêng này.

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

30. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan có quan hệ kiểm soát và các bên liên quan có giao dịch trọng yếu với Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025:

| <i>Bên liên quan</i> | <i>Mối quan hệ</i> |
|--|------------------------------------|
| Phụ lục 1 | Công ty con |
| Công ty Cổ phần Đất Xanh Capital | Công ty liên kết |
| Đất Xanh Miền Nam | Công ty liên kết |
| Công ty TNHH Bất động sản Lan Anh | Công ty liên kết |
| Công ty TNHH Đầu tư Lê Gia Newland | Công ty liên kết |
| Công ty TNHH Tư vấn và Đầu tư Tadugo | Công ty liên kết |
| Công ty Cổ phần Bất động sản Indochine ("Indochine") | Công ty liên kết |
| Công ty Cổ phần Nhà Ở Ngay Reco | Công ty liên kết |
| Công ty Cổ phần Sight Realty | Công ty liên kết |
| Ông Lương Ngọc Huy | Chủ tịch kiêm Phó Tổng Giám đốc |
| Ông Lương Trí Thìn | Thành viên HĐQT |
| Ông Nguyễn Phạm Anh Tài | Thành viên HĐQT |
| Ông Bùi Ngọc Đức | Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc |
| Ông Hà Đức Hiếu | Thành viên HĐQT |
| Bà Đỗ Thị Thái | Phó Tổng Giám đốc |
| Ông Nguyễn Trường Sơn | Phó Tổng Giám đốc |
| Ông Lê Đặng Quốc Hùng | Giám đốc tài chính |

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

| <i>Bên liên quan</i> | <i>Nội dung nghiệp vụ</i> | <i>Năm nay</i> | <i>Năm trước</i> |
|------------------------|----------------------------|-------------------|-------------------|
| | | | <i>VND</i> |
| Hà An | Góp vốn | 3.298.100.000.000 | 1.118.500.000.000 |
| | Hoàn cọc | 1.397.000.000.000 | - |
| | Trả gốc vay | 400.000.000.000 | 505.685.883.050 |
| | Cần trừ công nợ | 319.725.996.857 | 168.174.471.054 |
| | Trả tiền thu hộ | 387.964.800.000 | - |
| | Phí dịch vụ môi giới | 41.564.370.406 | - |
| | Doanh thu phát triển dự án | 27.500.000.000 | 70.800.000.000 |
| | Lãi vay | 10.091.917.810 | 32.341.713.738 |
| | Doanh thu cho thuê BĐS | 8.552.727.272 | 8.149.090.908 |
| | Thu cổ tức | - | 515.639.094.289 |
| | Nhận ký quỹ | - | 454.765.000.000 |
| | Cổ tức | - | 401.402.621.850 |
| | Doanh thu bán căn hộ | - | 4.987.682.957 |
| | DXS | Thu hộ | 650.646.475.000 |
| Trả tiền thu hộ | | 547.546.475.000 | - |
| Cần trừ công nợ | | 155.093.497.702 | - |
| Thanh toán phí dịch vụ | | 241.278.468 | - |

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

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

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

| <i>Bên liên quan</i> | <i>Nội dung nghiệp vụ</i> | <i>Năm nay</i> | <i>VND</i> | |
|----------------------|----------------------------------|-----------------|-----------------|------------------|
| | | | <i>Năm nay</i> | <i>Năm trước</i> |
| Hà Thuận Hùng | Vay | 159.000.000.000 | - | - |
| | Thanh toán lãi vay | 20.000.000.000 | - | - |
| | Lãi vay | 2.130.821.918 | - | - |
| | Thu hồi tiền lãi cho vay | 33.103.726 | - | - |
| Đất Xanh Miền Nam | Cần trừ công nợ | 7.883.744.458 | - | - |
| DXI | Thanh toán công nợ | 3.306.974.533 | - | - |
| Vicco Saigon | Tiền thuê văn phòng | 2.566.070.280 | 2.566.070.280 | - |
| Asahi | Phí dịch vụ quản lý | 1.770.916.418 | - | - |
| Công nghệ Ihouzz | Phí cung cấp phần mềm | 1.542.802.201 | 831.148.431 | - |
| | Cần trừ công nợ | - | 10.000.000.000 | - |
| Địa ốc Nam Trung Bộ | Thu hồi góp vốn | 1.000.000.000 | 1.000.000.000 | - |
| Đất Xanh Tech | Góp vốn | 660.000.000 | - | - |
| Athena | Góp vốn | 320.000.000 | - | - |
| Đất Xanh Miền Đông | Cần trừ công nợ | 500.000.000 | - | - |
| Đất Xanh Commercial | Phí dịch vụ môi giới | 51.686.250 | - | - |
| Patheon | Góp vốn | 50.000.000 | - | - |
| Lương Trí Thìn | Hoàn tiền đi vay | - | 180.000.000.000 | - |
| | Vay | - | 30.000.000.000 | - |
| | Thanh toán lãi vay | - | 5.253.352.559 | - |
| | Lãi vay | - | 3.119.826.966 | - |
| Phước Sơn | Hoàn tiền ứng trước | - | 150.750.000.000 | - |
| | Thanh toán lãi vay | - | 64.800.000.000 | - |
| BDS Đồng Nai | Hoàn tiền ứng trước | - | 140.325.000.000 | - |
| | Cần trừ công nợ | - | 25.500.000.000 | - |
| Thăng Long Petro | Hoàn trả tiền vốn hợp tác | - | 112.489.220.930 | - |
| Hội An Invest | Thanh toán lãi vay | - | 77.518.422.226 | - |
| | Thanh toán phạt vi phạm hợp đồng | - | 14.985.780.000 | - |

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

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

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

| <i>Bên liên quan</i> | <i>Nội dung nghiệp vụ</i> | <i>Số cuối năm</i> | <i>VND</i> |
|--|---------------------------|------------------------|------------------------|
| | | | <i>Số đầu năm</i> |
| <i>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</i> | | | |
| Hà An | Cung cấp dịch vụ BĐS | 2.623.099.961 | 271.099.961 |
| <i>Trả trước cho người bán ngắn hạn</i> | | | |
| Bất động sản Tulip | Trả trước mua phần mềm | 313.000.000 | 313.000.000 |
| <i>Phải thu ngắn hạn khác</i> | | | |
| Đất Xanh Nam Trung Bộ | Vốn góp theo HĐHTKD | 98.913.184.000 | 99.913.184.000 |
| Nguyễn Trường Sơn | Tạm ứng | 7.014.000.000 | 7.039.000.000 |
| Dầu khí Nha Trang | Lãi cho vay | 36.402.890 | 36.402.890 |
| Bên liên quan khác | Khác | - | 33.123.726 |
| | | 105.963.586.890 | 107.021.710.616 |

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

| <i>Bên liên quan</i> | <i>Nội dung nghiệp vụ</i> | <i>Số cuối năm</i> | <i>VND</i> |
|---|---------------------------|------------------------|-----------------------|
| | | | <i>Số đầu năm</i> |
| <i>Phải trả người bán ngắn hạn</i> | | | |
| Ha An | Cần trừ công nợ | 319.725.996.857 | - |
| | Phí môi giới | 44.360.290.480 | - |
| DXS | Cần trừ công nợ | 155.093.497.702 | - |
| | Dịch vụ BĐS | 30.000.000 | 271.278.468 |
| Asahi | Phí dịch vụ quản lý | 569.176.108 | - |
| Bên liên quan khác | Phí thuê xe | 55.500.000 | 135.446.666 |
| | | 519.834.461.147 | 406.725.134 |
| <i>Chi phí phải trả ngắn hạn</i> | | | |
| Hà Thuận Hùng | Lãi vay | 2.130.821.918 | - |
| Hà An | Lãi vay | 1.104.547.699 | 13.857.659.074 |
| | | 3.235.369.617 | 13.857.659.074 |

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

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

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản phải trả các bên liên quan như sau: (tiếp theo)

| <i>Bên liên quan</i> | <i>Nội dung nghiệp vụ</i> | <i>Số cuối năm</i> | <i>VND</i> |
|-----------------------------|--|--------------------------|--------------------------|
| | | | <i>Số đầu năm</i> |
| <i>Phải trả khác</i> | | | |
| Hà An | Nhận ký quỹ thực hiện mỗi giờ dự án | 2.409.950.000.000 | 3.806.950.000.000 |
| Vidoland | Nhận vốn góp theo HĐHTKD | 121.121.039.416 | 121.121.039.416 |
| DXS | Cần trừ công nợ | 7.783.744.458 | - |
| | Thu hộ tiền dự án | 2.480.489.982 | 2.480.489.982 |
| DXI | Cần trừ công nợ | 10.000.000 | 3.316.974.533 |
| Diamond | Thu hộ tiền cọc nhận chuyển nhượng dự án | - | 198.025.200.000 |
| Ruby | Thu hộ tiền cọc nhận chuyển nhượng dự án | - | 189.939.600.000 |
| Đất Xanh Miền Nam | Nhận vốn góp theo HĐHTKD | - | 7.366.596.913 |
| | Thu hộ | - | 417.147.545 |
| | Nhận ký quỹ | - | 100.000.000 |
| Bên liên quan khác | Khác | 2.500.000.000 | 1.800.000.000 |
| | | 2.543.845.273.856 | 4.331.517.048.389 |
| <i>Vay ngắn hạn</i> | | | |
| Hà Thuận Hùng | Vay | 139.000.000.000 | - |
| Hà An | Vay | - | 400.000.000.000 |
| | | 139.000.000.000 | 400.000.000.000 |

Các giao dịch khác với các bên liên quan

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

| | <i>VND</i> | |
|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| | <i>Năm nay</i> | <i>Năm trước</i> |
| Ông Bùi Ngọc Đức | 5.660.971.010 | 4.125.957.500 |
| Bà Đỗ Thị Thái | 2.140.256.917 | 2.119.516.445 |
| Ông Lương Trí Thìn | 1.268.685.300 | 1.256.817.185 |
| Ông Lê Đặng Quốc Hùng | 1.005.998.020 | 1.140.561.313 |
| Bà Bùi Thanh Thảo | 1.071.656.298 | 831.676.191 |
| Ông Phan Lê Hòa | 635.083.200 | - |
| Ông Hà Đức Hiếu | 619.737.500 | 641.628.467 |
| Ông Lương Ngọc Huy | 422.815.772 | 98.666.915 |
| Ông Lê Văn Hưng | - | 18.630.000 |
| Ông Nguyễn Trường Sơn | - | 13.459.148 |
| TỔNG CỘNG | 12.825.204.017 | 10.246.913.164 |

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

31. CÁC CAM KẾT

Cam kết theo hợp đồng cho thuê hoạt động

Công ty hiện đang cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng cho thuê hoạt động được trình bày như sau:

| | VND | |
|------------------|------------------------|------------------------|
| | Số cuối năm | Số đầu năm |
| Đến 1 năm | 14.984.437.991 | 13.474.993.991 |
| Trên 1 đến 5 năm | 53.115.561.243 | 58.802.854.755 |
| Trên 5 năm | 126.966.906.747 | 104.546.377.033 |
| TỔNG CỘNG | 195.066.905.981 | 176.824.225.779 |

Cam kết theo hợp đồng thuê hoạt động

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

| | VND | |
|------------------|-----------------------|-----------------------|
| | Số cuối năm | Số đầu năm |
| Đến 1 năm | 7.665.056.856 | 7.300.045.512 |
| Trên 1 đến 5 năm | 22.837.075.380 | 30.502.132.236 |
| TỔNG CỘNG | 30.502.132.236 | 37.802.177.748 |

Cam kết góp vốn

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty có cam kết góp vốn vào một số công ty như sau:

| | VND | | |
|------------------|----------------------------|------------------------|-------------------------|
| | Số tiền cam kết góp vốn | Số tiền đã thực góp | Số tiền còn phải góp |
| Patheon Holdings | 20.000.000.000 | 850.000.000 | 19.200.000.000 |
| Anthena Invest | 20.000.000.000 | 1.450.000.000 | 18.550.000.000 |
| TỔNG CỘNG | 40.000.000.000 | 2.300.000.000 | 37.750.000.000 |

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

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


Không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính riêng của Công ty.

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2026



Trần Thị Anh
Người lập



Bùi Thanh Thảo
Kế toán trưởng



Bùi Ngọc Đức
Tổng Giám đốc

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh

PHỤ LỤC 1: DANH SÁCH CÁC CÔNG TY CON
tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

| <u>STT</u> | <u>Tên công ty con</u> | <u>Tên viết tắt</u> | <u>Lĩnh vực kinh doanh</u> | <u>Tình trạng hoạt động</u> | <u>Tỷ lệ biểu quyết (%)</u> |
|------------|--|---------------------|----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 1 | Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hà An | Hà An | Kinh doanh BĐS | Đang hoạt động | 100 |
| 2 | Công ty Cổ phần Vicco Sài Gòn | Vicco Saigon | Kinh doanh và môi giới BĐS | Đang hoạt động | 99,99 |
| 3 | Công ty Cổ phần Hội An Invest | Hội An Invest | Kinh doanh BĐS | Đang hoạt động | 100 |
| 4 | Công ty TNHH Đầu tư Sài Gòn Riverside | Saigon Riverside | Kinh doanh và môi giới BĐS | Đang hoạt động | 100 |
| 5 | Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Thăng Long | Thăng Long Petrol | Kinh doanh và môi giới BĐS | Đang hoạt động | 100 |
| 6 | Công ty Cổ phần Đầu tư Phước Sơn | Phước Sơn | Kinh doanh BĐS | Đang hoạt động | 100 |
| 7 | Công ty Cổ phần Đầu tư Đất Viễn Đông | Vidoland | Kinh doanh và môi giới BĐS | Đang hoạt động | 100 |
| 8 | Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Hà An Land | Hà An Land | Kinh doanh và môi giới BĐS | Đang hoạt động | 100 |
| 9 | Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Tây Nam Bộ | BĐS Tây Nam Bộ | Kinh doanh và môi giới BĐS | Đang hoạt động | 100 |
| 10 | Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Nha Trang | Dầu khí Nha Trang | Kinh doanh và môi giới BĐS | Đang hoạt động | 99,87 |
| 11 | Công ty TNHH Charm & CI Việt Nam | Charm & CI | Kinh doanh và môi giới BĐS | Đang hoạt động | 100 |
| 12 | Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất Động sản Đông Nam Bộ | BĐS Đông Nam Bộ | Kinh doanh và môi giới BĐS | Đang làm thủ tục giải thể | 100 |
| 13 | Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Miền Đông | BĐS Miền Đông | Kinh doanh và môi giới BĐS | Đang làm thủ tục giải thể | 100 |
| 14 | Công ty TNHH MTV Smart City | Smart City | Kinh doanh và môi giới BĐS | Đang hoạt động | 100 |
| 15 | Công ty Cổ phần Bất Động Sản Bắc Bộ | BĐS Bắc Bộ | Kinh doanh và môi giới BĐS | Đang hoạt động | 51 |
| 16 | Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Miền Bắc | DXI | Kinh doanh và môi giới BĐS | Đang hoạt động | 100 |
| 17 | Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Ngọc Lễ | Ngọc Lễ | Kinh doanh và môi giới BĐS | Đang hoạt động | 97,61 |
| 18 | Công ty TNHH Patheon Holdings | Patheon | Kinh doanh và môi giới BĐS | Đang hoạt động | 100 |
| 19 | Công ty TNHH Đầu tư DHG | DHG | Kinh doanh và môi giới BĐS | Đang hoạt động | 100 |
| 20 | Công ty Cổ phần Đầu tư Diamond Tower | Diamond | Kinh doanh và môi giới BĐS | Đang làm thủ tục giải thể | 100 |
| 21 | Công ty Cổ phần Đầu tư Ruby Tower | Ruby | Kinh doanh và môi giới BĐS | Đang làm thủ tục giải thể | 100 |
| 22 | Công ty TNHH Nhà Ở Ngay Việt Nam | Nhà Ở Ngay | Kinh doanh và môi giới BĐS | Đang hoạt động | 98,98 |

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh

PHỤ LỤC 1: DANH SÁCH CÁC CÔNG TY CON (tiếp theo)
tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

| <u>STT</u> | <u>Tên công ty con</u> | <u>Tên viết tắt</u> | <u>Lĩnh vực kinh doanh</u> | <u>Tình trạng hoạt động</u> | <u>Tỷ lệ biểu quyết (%)</u> |
|------------|---|-------------------------|----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 23 | Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Bình Phước | Bình Phước | Kinh doanh BĐS | Đang làm thủ tục giải thể | 100 |
| 24 | Công ty TNHH MTV Cara Legend | Cara Legend | Kinh doanh và môi giới BĐS | Đang hoạt động | 100 |
| 25 | Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản DMH Group | DMH Group | Kinh doanh BĐS | Đang hoạt động | 65,12 |
| 26 | Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh | DXS | Kinh doanh và môi giới BĐS | Đang hoạt động | 59 |
| 27 | Công ty TNHH MTV Đất Xanh Tech | Đất Xanh Tech | Kinh doanh và môi giới BĐS | Đang làm thủ tục giải thể | 100 |
| 28 | Công ty TNHH Đất Xanh Finance | Đất Xanh Finance | Kinh doanh và môi giới BĐS | Đang làm thủ tục giải thể | 100 |
| 29 | Công ty TNHH Athena Invest | Athena | Kinh doanh và môi giới BĐS | Đang hoạt động | 100 |
| 30 | Công ty Cổ phần Regal Group | Đất Xanh Miền Trung | Kinh doanh và môi giới BĐS | Đang hoạt động | 55 |
| 31 | Công ty Cổ phần Dịch vụ và Địa ốc Đất Xanh Miền Bắc | Đất Xanh Miền Bắc | Kinh doanh và môi giới BĐS | Đang hoạt động | 63,5 |
| 32 | Công Ty Cổ Phần Cara Group | Đất Xanh Miền Tây | Kinh doanh và môi giới BĐS | Đang hoạt động | 61 |
| 33 | Công ty Cổ phần Địa ốc Viethomes | Viethomes | Kinh doanh và môi giới BĐS | Đang hoạt động | 55,79 |
| 34 | Công ty Cổ phần Phát Triển Địa Ốc Đất Xanh Nam Trung Bộ | Đất Xanh Nam Trung Bộ | Kinh doanh và môi giới BĐS | Đang hoạt động | 71 |
| 35 | Công ty Cổ phần Bất động sản Bắc Trung Bộ | BĐS Bắc Trung Bộ | Kinh doanh và môi giới BĐS | Đang hoạt động | 51 |
| 36 | Công ty Cổ phần Kinh doanh và Đầu tư Đất Xanh Miền Trung | Đô Thị Thông Minh | Kinh doanh và môi giới BĐS | Đang hoạt động | 61 |
| 37 | Công ty Cổ phần Bất động sản Nam Miền Trung | Đất Xanh Nam Miền Trung | Kinh doanh và môi giới BĐS | Đang hoạt động | 61 |
| 38 | Công ty Cổ phần Bất động sản Duyên Hải | Đất Xanh Duyên Hải | Kinh doanh và môi giới BĐS | Đang hoạt động | 51 |
| 39 | Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Emerald | Đất Xanh Emerald | Kinh doanh và môi giới BĐS | Đang hoạt động | 61 |
| 40 | Công ty TNHH MTV Phát triển Đô thị Quảng Ngãi | Đất Xanh Quảng Ngãi | Kinh doanh và môi giới BĐS | Đang hoạt động | 100 |
| 41 | Công ty Cổ phần DXMD Việt Nam | Đất Xanh Miền Đông | Kinh doanh và môi giới BĐS | Đang hoạt động | 61 |
| 42 | Công ty Cổ phần Dịch vụ Đất Xanh Miền Tây | BĐS Cần Thơ | Kinh doanh và môi giới BĐS | Đang hoạt động | 55,23 |
| 43 | Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Nam Miền Tây | BĐS Nam Miền Tây | Kinh doanh và môi giới BĐS | Đang hoạt động | 65 |
| 44 | Công ty TNHH Phát triển Đô thị Quảng Bình | Đất Xanh Quảng Bình | Kinh doanh và môi giới BĐS | Đang hoạt động | 100 |
| 45 | Công ty Cổ phần Đầu tư Đồng Nai | Đầu tư Đồng Nai | Kinh doanh và môi giới BĐS | Đang hoạt động | 100 |

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh

PHỤ LỤC 1: DANH SÁCH CÁC CÔNG TY CON (tiếp theo)
tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

| <u>STT</u> | <u>Tên công ty con</u> | <u>Tên viết tắt</u> | <u>Lĩnh vực kinh doanh</u> | <u>Tình trạng hoạt động</u> | <u>Tỷ lệ biểu quyết (%)</u> |
|------------|---|----------------------|----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 46 | Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Đồng Nai | BDS Đồng Nai | Kinh doanh và môi giới BĐS | Đang hoạt động | 100 |
| 47 | Công ty Cổ phần Bất động sản GPT | Đất Xanh Premium | Kinh doanh và môi giới BĐS | Đang hoạt động | 59 |
| 48 | Công ty Cổ phần Bất động sản Linkgroup | Linkgroup | Kinh doanh và môi giới BĐS | Đang hoạt động | 80,47 |
| 49 | Công ty TNHH Đầu tư Linkland | Linkland Invest | Kinh doanh và môi giới BĐS | Đang hoạt động | 100 |
| 50 | Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Linkhouse | Linkhouse | Kinh doanh và môi giới BĐS | Đang hoạt động | 51 |
| 51 | Công ty Cổ phần Bất động sản Linkhouse Miền Trung | Linkhouse Miền Trung | Kinh doanh và môi giới BĐS | Đang hoạt động | 51 |
| 52 | Công ty Cổ phần Bất động sản Ecohome | Ecohome | Kinh doanh và môi giới BĐS | Đang hoạt động | 100 |
| 53 | Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Bất động sản Hùng Vương | Hùng Vương | Kinh doanh và môi giới BĐS | Đang hoạt động | 54,26 |
| 54 | Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Bất động sản Kinh Bắc | Kinh Bắc | Kinh doanh và môi giới BĐS | Đang hoạt động | 83 |
| 55 | Công ty Cổ phần Bất động sản S-Homes Group | S-Homes | Kinh doanh và môi giới BĐS | Đang hoạt động | 87 |
| 56 | Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Duyên Hải Miền Tây | Duyên Hải Miền Tây | Kinh doanh và môi giới BĐS | Đang hoạt động | 66 |
| 57 | Công ty Cổ phần Tiptek | Tiptek | Kinh doanh và môi giới BĐS | Đang hoạt động | 64,90 |
| 58 | Công ty Cổ phần Propcom | Propcom | Kinh doanh và môi giới BĐS | Đang hoạt động | 99 |
| 59 | Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ DN Premium | DN Premium | Kinh doanh BĐS | Đang hoạt động | 51 |
| 60 | Công ty Cổ phần Bất động sản City Invest | City Invest | Kinh doanh và môi giới BĐS | Đang hoạt động | 55 |
| 61 | Công ty TNHH Đầu Tư Bất động sản Phúc Hưng Phát | Phúc Hưng Phát | Kinh doanh và môi giới BĐS | Đang hoạt động | 100 |
| 62 | Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Bất động sản Tây Nam | Tây Nam | Kinh doanh và môi giới BĐS | Đang hoạt động | 56,5 |
| 63 | Công ty Cổ phần Đầu tư Sapphire Tower | Sapphire | Kinh doanh và môi giới BĐS | Đang làm thủ tục giải thể | 100 |
| 64 | Công ty Cổ phần đầu tư Emerald Tower | Emerald | Kinh doanh và môi giới BĐS | Đang làm thủ tục giải thể | 100 |
| 65 | Công ty Cổ phần DAMC | DAMC | Kinh doanh và môi giới BĐS | Đang làm thủ tục giải thể | 100 |
| 66 | Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Dịch vụ Hà Thuận Hùng | Hà Thuận Hùng | Kinh doanh và môi giới BĐS | Đang hoạt động | 51 |
| 67 | Công ty Cổ phần Công Nghệ Bất động sản Việt Nam | Công Nghệ BĐS | Phát triển công nghệ | Đang hoạt động | 50,99 |

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh

PHỤ LỤC 1: DANH SÁCH CÁC CÔNG TY CON (tiếp theo)
tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

| <u>STT</u> | <u>Tên công ty con</u> | <u>Tên viết tắt</u> | <u>Lĩnh vực kinh doanh</u> | <u>Tình trạng hoạt động</u> | <u>Tỷ lệ biểu quyết (%)</u> |
|------------|---|----------------------------|-------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 68 | Công ty Cổ phần Công nghệ Ihouzz | Công nghệ Thông tin BĐS | Phát triển công nghệ | Đang hoạt động | 53,54 |
| 69 | Công ty Cổ phần Dịch vụ Quản lý Tài sản và Đầu tư Asahi Japan | Asahi | Quản lý tài sản và đầu tư BĐS | Đang hoạt động | 51 |
| 70 | Công ty Cổ phần Dịch vụ Tài chính Bất động sản Tulip | Tulip | Dịch vụ tài chính | Đang hoạt động | 60 |
| 71 | Công ty TNHH Nông nghiệp Lifarm | Lifarm | Nông nghiệp | Đang hoạt động | 100 |
| 72 | Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư S-Advices | S-Advices | Tư vấn quản lý | Đang hoạt động | 98 |
| 73 | Công ty TNHH Tư vấn S-Media | S-Media | Quảng cáo | Đang hoạt động | 99 |
| 74 | Công ty TNHH S-O Farm | S-O Farm | Nông nghiệp | Đang hoạt động | 98 |
| 75 | Công ty TNHH Regal Food | Regal Food | Thực phẩm | Đang hoạt động | 100 |
| 76 | Công ty TNHH Công nghệ S-Tech | S-Tech | Phát triển công nghệ | Đang hoạt động | 100 |
| 77 | Công ty Cổ phần dịch vụ Asahi Luxstay | Asahi Luxstay | Tư vấn quản lý | Đang hoạt động | 51 |
| 78 | Công ty TNHH MTV Regal Hotels&Resort | Regal Hotels | Cơ sở lưu trú du lịch | Đang hoạt động | 100 |
| 79 | Công ty Cổ phần Đất Xanh Commercial | Đất Xanh Commercial | Tư vấn, môi giới BĐS | Đang hoạt động | 70 |
| 80 | Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Việt Nhật Cares | Việt Nhật Cares | Vệ sinh nhà cửa | Đang hoạt động | 51 |
| 81 | Công ty Cổ phần Dịch Vụ Bất Động Sản Đông Bắc Bộ Homes | Đông Bắc Bộ Homes | Kinh doanh BĐS | Đang hoạt động | 51 |
| 82 | Công ty TNHH MTV Cara Smart City | Cara Smart City | Kinh doanh và môi giới BĐS | Đang hoạt động | 100 |
| 83 | Công Ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển BĐS Ngọc Khánh | Ngoc Khanh | Kinh doanh và môi giới BĐS | Đang hoạt động | 100 |
| 84 | Công ty Cổ phần Bảo vệ Minh An | Minh An | Hoạt động bảo vệ cá nhân | Đang hoạt động | 51 |
| 85 | Công Ty TNHH Đầu Tư Kinh Doanh Bất Động Sản Lan Anh | Bất động sản Lan Anh | Kinh doanh BĐS | Đang hoạt động | 100 |
| 86 | Công ty TNHH Thương mại và Phát triển Eastern Lotus | Eastern Lotus | Kinh doanh BĐS | Đang hoạt động | 100 |
| 87 | Công Ty TNHH Magnolia Southern Holdings | Magnolia Southern Holdings | Kinh doanh BĐS | Đang hoạt động | 100 |
| 88 | Công Ty TNHH BĐS Hoa Phượng Đỏ | Hoa Phượng Đỏ | Kinh doanh BĐS | Đang hoạt động | 100 |
| 89 | Công ty Cổ Phần Bất Động Sản Thuận An City | Thuận An City | Kinh doanh BĐS | Đang hoạt động | 100 |
| 90 | Công ty TNHH Đầu Tư Lê Gia Newland | Lê Gia Newland | Kinh doanh BĐS | Đang hoạt động | 67 |
| 91 | Công ty Cổ Phần Dịch vụ và Địa ốc Thăng Long | Địa Ốc Thăng Long | Kinh doanh BĐS | Đang hoạt động | 51 |
| 92 | Công ty TNHH Phát Triển BĐS Orchid Land | BĐS Orchid Land | Kinh doanh và môi giới BĐS | Đang hoạt động | 100 |