

CÔNG TY
C(ᵀ)PH-N
TLP
BOÀN
b ᵀᵀ
XANH

Digitally signed by
CÔNG TY C(ᵀ)
PH-N TLP BỎÀN
b ᵀᵀ XANH
DN: cn=CÔNG TY
C(ᵀ)PH-N TLP
BỎÀN b ᵀᵀ XANH
c=VN
Reason: I am the
author of this
document
Location:
Date: 2025-10-30
18:06+07:00

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh

Báo cáo tài chính riêng

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025

CÔNG T



MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Bảng cân đối kế toán riêng	3
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	8
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	10

**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 Kinh doanh (“GCNĐKKD”) số 0303104343 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 23 tháng 11 năm 2007, và các GCNĐKKD 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 xây dựng, 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.

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 Bùi Ngọc Đức	Thành viên
Ông Hà Đức Hiếu	Thành viên
Ông Nguyễn Phạm Anh Tài	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 kỳ và vào ngày lập báo cáo này là Ông Bùi Ngọc Đức.

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

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính riêng cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu

chuyển tiền tệ riêng của Công ty trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính riêng này, Ban Tổng Giám đốc cần phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng 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 30 tháng 09 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho giai đoạn 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.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Bùi Ngọc Đức
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 30 tháng 10 năm 2025

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH
2W Ung Văn Khiêm, Phường Thạnh Mỹ Tây, TP. HCM

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
QUÝ III NĂM 2025
TẠI NGÀY 30/09/2025

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Tại 30/09/2025	Tại 31/12/2024
A. Tài sản ngắn hạn	100		4.305.449.489.292	2.755.794.135.182
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4.1	1.899.783.171.921	93.372.601.566
1. Tiền	111		82.783.171.921	33.372.601.566
2. Các khoản tương đương tiền	112		1.817.000.000.000	60.000.000.000
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		230.000.000	230.000.000
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	4.2	230.000.000	230.000.000
III. Các khoản phải thu	130		408.427.237.396	862.766.523.287
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.3	144.103.030.088	144.574.348.254
2. Trả trước cho người bán	132	4.4	224.527.116.416	284.812.677.575
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	4.5	257.956.069.507	646.538.476.073
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(218.158.978.615)	(213.158.978.615)
IV. Hàng tồn kho	140	4.6	1.995.993.573.469	1.795.712.568.898
1. Hàng tồn kho	141		1.995.993.573.469	1.795.712.568.898
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		1.015.506.506	3.712.441.431
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		1.015.506.506	1.022.300.668
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	2.690.140.763

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH
2W Ung Văn Khiêm, Phường Thạnh Mỹ Tây, TP. HCM

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
QUÝ III NĂM 2025
TẠI NGÀY 30/09/2025

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Tại 30/09/2025	Tại 31/12/2024
B. Tài sản dài hạn	200		15.032.916.033.918	13.402.867.361.189
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		9.393.827.950	9.393.827.950
1. Phải thu dài hạn khác	216		9.393.827.950	9.393.827.950
II. Tài sản cố định	220		6.181.138.370	7.819.124.346
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.7	1.728.761.038	1.968.194.014
- Nguyên giá	222		26.013.719.022	25.202.274.022
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(24.284.957.984)	(23.234.080.008)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	4.8	4.452.377.332	5.850.930.332
- Nguyên giá	228		17.538.932.007	17.538.932.007
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(13.086.554.675)	(11.688.001.675)
III. Bất động sản đầu tư	230	4.9	82.647.935.235	84.180.624.402
- Nguyên giá	231		93.720.323.078	93.720.323.078
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(11.072.387.843)	(9.539.698.676)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		79.191.114.747	68.216.678.851
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		79.191.114.747	68.216.678.851
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		14.710.657.278.060	13.150.627.278.060
1. Đầu tư vào công ty con	251	4.10	14.721.222.308.699	13.161.192.308.699
2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		(10.565.030.639)	(10.565.030.639)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		144.844.739.556	82.629.827.580
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	4.11	127.582.480.438	82.629.827.580
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	4.12	17.262.259.118	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		19.338.365.523.210	16.158.661.496.371

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH
2W Ung Văn Khiêm, Phường Thạnh Mỹ Tây, TP. HCM

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
QUÝ III NĂM 2025
TẠI NGÀY 30/09/2025

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Tại 30/09/2025	Tại 31/12/2024
C. Nợ phải trả	300		7.663.609.459.553	6.227.154.027.852
I. Nợ ngắn hạn	310		6.136.956.998.449	1.342.745.137.537
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	4.13	151.426.493.184	92.808.942.529
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		1.573.253.879.960	-
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.14	163.024.075.886	112.110.708.365
4. Phải trả người lao động	314		4.706.543.385	9.344.906.037
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	4.15	30.290.272.220	43.135.310.070
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	4.16	3.969.112.179.030	433.022.022.358
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.17	194.986.000.838	599.845.936.785
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		50.157.553.946	52.477.311.393
II. Nợ dài hạn	330		1.526.652.461.104	4.884.408.890.315
1. Phải trả dài hạn khác	337	4.16	123.198.428.416	3.928.198.428.416
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	4.17	1.403.454.032.688	956.210.461.899

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH
2W Ung Văn Khiêm, Phường Thạnh Mỹ Tây, TP. HCM

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
QUÝ III NĂM 2025
TẠI NGÀY 30/09/2025

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Tại 30/09/2025	Tại 31/12/2024
D. Nguồn vốn chủ sở hữu	400		11.674.756.063.657	9.931.507.468.519
I. Nguồn vốn chủ sở hữu	410		11.674.756.063.657	9.931.507.468.519
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	4.18	10.206.316.750.000	7.224.509.210.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		10.206.316.750.000	7.224.509.210.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		302.020.434.322	283.153.338.806
3. Cổ phiếu quỹ (*)	415		(2.500.560.000)	(2.500.560.000)
4. Quỹ đầu tư phát triển	418		107.828.707.986	107.828.707.986
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		1.061.090.731.349	2.318.516.771.727
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		1.113.398.071.691	2.066.336.311.925
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		(52.307.340.342)	252.180.459.802
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		19.338.365.523.210	16.158.661.496.371

NGƯỜI LẬP BIỂU

TRẦN THỊ ANH

KẾ TOÁN TRƯỞNG

BÙI THANH THẢO

Ngày 30 tháng 10 năm 2025

TỔNG GIÁM ĐỐC

BÙI NGỌC ĐỨC





CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH
2W Ung Văn Kiêm, Phường Thạnh Mỹ Tây, TP. HCM

Mẫu số B 02a - DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ QUÝ III NĂM 2025

Đơn vị tính: VNĐ

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý III Năm nay	Quý III Năm trước	Lấy kế Năm nay	Lấy kế Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	5.1	3.527.423.295	74.065.744.027	74.710.188.369	86.161.631.213
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		3.527.423.295	74.065.744.027	74.710.188.369	86.161.631.213
4. Giá vốn hàng bán	11	5.2	2.373.951.509	13.211.790.076	25.099.218.354	21.832.239.025
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		1.153.471.786	60.853.953.951	49.610.970.015	64.329.392.188
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	4.696.409.272	44.635.008.971	7.917.612.188	403.415.386.003
7. Chi phí tài chính	22	5.4	3.382.986.815	20.473.778.097	22.116.730.605	64.166.802.921
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		3.230.000.117	18.834.517.977	21.352.879.057	57.361.292.488
8. Chi phí bán hàng	24	5.4	13.970.120.857	702.551.520	28.198.687.412	2.896.014.411
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.4	18.803.409.750	18.765.392.632	56.390.857.635	49.212.165.807
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(30.306.636.364)	65.547.240.673	(49.177.693.449)	351.469.795.052
11. Thu nhập khác	31	5.6	80.933.430	39.902.704	249.479.644	198.228.048
12. Chi phí khác	32	5.6	1.665.753.727	5.185.539.924	3.379.126.537	44.224.600.340
13. Lợi nhuận khác	40		(1.584.820.297)	(5.145.637.220)	(3.129.646.893)	(44.026.372.292)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		(31.891.456.661)	60.401.603.453	(52.307.340.342)	307.443.422.760
14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		17.262.259.118	-	17.262.259.118	-
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		(17.262.259.118)	-	(17.262.259.118)	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		(31.891.456.661)	60.401.603.453	(52.307.340.342)	307.443.422.760

NGƯỜI LẬP BIỂU

TRẦN THỊ ANH

KẾ TOÁN TRƯỞNG

BÙI THANH THẢO

Ngày 10 tháng 10 năm 2025.

TỔNG GIÁM ĐỐC



**DATXANH GROUP**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH
2W Ung Văn Khiêm, Phường Thạnh Mỹ Tây, TP. HCMMẫu số B 03a – DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**
(THEO PHƯƠNG PHÁP GIÁN TIẾP)
QUÝ III NĂM 2025

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 3	
			Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		(52.307.340.342)	307.443.422.760
2. Điều chỉnh các khoản			22.963.344.040	(342.038.619.735)
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		3.982.120.143	3.795.272.223
Các khoản dự phòng	03		5.000.000.000	-
Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		388.877.500	-
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(7.917.612.188)	(403.415.386.003)
Chi phí lãi vay	06		21.509.958.585	57.581.494.045
3. Lợi nhuận từ HĐ kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		(29.343.996.302)	(34.595.196.975)
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		451.730.957.355	(2.057.530.227)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(200.281.004.571)	(163.218.689.703)
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		1.415.999.194.333	32.236.640.870
Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(44.945.858.696)	(883.234.307)
Tiền lãi vay đã trả	14		(34.148.105.199)	(204.464.467.653)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(24.541.217.156)	(132.689.219.046)
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(7.438.457.483)	(2.071.334.196)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		1.527.031.512.281	(507.743.031.237)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		(12.792.154.727)	(4.536.441.171)
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(1.560.030.000.000)	(1.118.500.000.000)
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		8.216.081.487	517.651.858.442
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(1.564.606.073.240)	(605.384.582.729)

Đơn vị tính: VND

Các thuyết minh đính kèm là một bộ phận không tách rời của báo cáo tài chính riêng

**DATXANH GROUP**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH
2W Ung Văn Khiêm, Phường Thạnh Mỹ Tây, TP. HCMMẫu số B 03a – DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**
(THEO PHƯƠNG PHÁP GIÁN TIẾP)
QUÝ III NĂM 2025

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 3	
			Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		1.801.758.576.000	1.220.063.028.000
Tiền thu từ đi vay	33	6.1	642.229.571.627	756.210.461.899
Tiền trả nợ gốc vay	34	6.2	(600.003.016.313)	(663.693.171.491)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		1.843.985.131.314	1.312.580.318.408
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		1.806.410.570.355	199.452.704.442
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	4.1	93.372.601.566	6.368.772.429
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	4.1	1.899.783.171.921	205.821.476.871

Ngày 30 tháng 10 năm 2025

NGƯỜI LẬP BIỂU

KẾ TOÁN TRƯỞNG

TỔNG GIÁM ĐỐC

TRẦN THỊ ANH

BÙI THANH THẢO

BÙI NGỌC ĐỨC



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 09 năm 2025
(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bảng thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Tập Đoàn Đất Xanh (dưới đây gọi tắt là “Công ty”) là công ty cổ phần được thành lập do chuyển đổi từ Công ty TNHH Dịch vụ Xây dựng Địa ốc Đất Xanh theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh Công ty Cổ phần số 0303104343 ngày 23/11/2007 do Phòng đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp;

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.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công Ty Cổ Phần số 0303104343 ngày 27/06/2025 là 10.206.316.740.000 đồng.

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.

1.2. Lĩnh vực kinh doanh

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.

1.3. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty là 12 tháng.

1.4. Cấu trúc doanh nghiệp

STT	Tên công ty con	Lĩnh vực kinh doanh	Tỷ lệ lợi ích	Quyền biểu quyết
01.	Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh (“DXS”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	59,00	59,00
02.	Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hà An (“Hà An”)	Kinh doanh BĐS	100,00	100,00
03.	Công ty TNHH MTV Đất Xanh Tech (“Đất Xanh Tech”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	100,00	100,00
04.	Công ty TNHH Đất Xanh Finance (“Đất Xanh Finance”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	100,00	100,00
05.	Công ty TNHH Athena Invest (“Athena”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	100,00	100,00
06.	Công ty TNHH Patheon Holdings (“Patheon”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	100,00	100,00
07.	Công ty TNHH Đầu tư DHG (“DHG”)	Kinh doanh BĐS	100,00	100,00
08.	Công ty TNHH Đầu Tư Bất động sản Phúc Hưng Phát	Kinh doanh và môi giới BĐS	100,00	100,00
09.	Công ty Cổ phần Dịch vụ và Địa ốc Đất Xanh Miền Bắc (“Đất Xanh Miền Bắc”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	37,46	63,50

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 09 năm 2025

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bảng thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

STT	Tên công ty con	Lĩnh vực kinh doanh	Tỷ lệ lợi ích	Quyền biểu quyết
10.	Công ty Cổ phần Regal Group (“Đất Xanh Miền Trung”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	32,45	55,00
11.	Công Ty Cổ Phần Cara Group (“Đất Xanh Miền Tây”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	35,99	61,00
12.	Công ty Cổ phần Công Nghệ Bất động sản Việt Nam (“Công Nghệ BĐS”)	Cổng thông tin	30,08	50,99
13.	Công ty Cổ phần Phát Triển Địa Ốc Nam Trung Bộ (“Đất Xanh Nam Trung Bộ”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	41,89	71,00
14.	Công ty Cổ phần DXMD Việt Nam (trước đây là Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Đất Xanh Miền Đông (“Đất Xanh Miền Đông”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	35,99	61,00
15.	Công ty Cổ phần Công nghệ Ihouzz (“Công nghệ Thông tin BĐS”)	Cổng thông tin	31,58	53,54
16.	Công ty Cổ phần Dịch vụ Tài chính Bất động sản Tulip (“Tulip”)	Dịch vụ tài chính	35,40	60,00
17.	Công ty Cổ phần Bất động sản Linkgroup (“Linkgroup”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	47,48	80,47
18.	Công ty Cổ phần Bất động sản GPT (“Đất Xanh Premium”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	34,81	59,00
19.	Công ty Cổ phần Tiptek (trước đây là Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Quốc Tế”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	38,29	64,90
20.	Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Bất động sản Tây Nam	Kinh doanh và môi giới BĐS	33,34	56,50
21.	Công Ty Cổ Phần Đất Xanh Commercial	Tư vấn, môi giới, đầu giá BĐS, đầu giá QSDĐ	41,30	70,00
22.	Công ty Cổ phần Địa ốc Viethomes (“Viethomes”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	20,90	55,79
23.	Công ty Cổ phần Bất động sản S-Homes Group (“S-Homes”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	32,59	87,00
24.	Công ty Cổ phần Bất động sản Bắc Trung Bộ (“BĐS Bắc Trung Bộ”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	19,11	51,00
25.	Công ty Cổ phần Bất động sản Duyên Hải (“Đất Xanh Duyên Hải”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	19,11	51,00
26.	Công ty Cổ phần Dịch vụ Quản lý Tài sản và Đầu tư Asahi Japan (“Asahi”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	19,11	51,00
27.	Công ty Cổ phần Bất Động Sản Bắc Bộ (“BĐS Bắc Bộ”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	19,11	51,00

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 09 năm 2025

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bảng thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

STT	Tên công ty con	Lĩnh vực kinh doanh	Tỷ lệ lợi ích	Quyền biểu quyết
28.	Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Bất động sản Kinh Bắc (“Kinh Bắc”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	31,09	83,00
29.	Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Bất động sản Hùng Vương (“Hùng Vương”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	20,33	54,26
30.	Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư S-Advices (“S-Advices”)	Hoạt động tư vấn quản lý	36,71	98,00
31.	Công ty TNHH Tư vấn S-Media (“S-Media”)	Quảng cáo	37,09	99,00
32.	Công ty TNHH Nhà Ở Ngay Việt Nam (“Nhà Ở Ngay”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	37,08	98,98
33.	Công ty TNHH S-O Farm (“S-O Farm”)	Hoạt động dịch vụ trồng trọt	36,71	98,00
34.	Công ty TNHH Công nghệ S-Tech (“S-Tech”)	Xuất bản phần mềm	37,46	100,00
35.	Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản DMH Group	Kinh doanh BĐS	24,40	65,12
36.	Công Ty cổ phần kinh doanh và đầu tư Đất Xanh Miền Trung (“Đô Thị Thông Minh”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	35,99	61,00
37.	Công ty Cổ phần Bất động sản Nam Miền Trung (“Đất Xanh Nam Miền Trung”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	20,42	61,00
38.	Công ty TNHH MTV Smart City (“Smart City”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	32,45	100,00
39.	Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Emerald (“Đất Xanh Emerald”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	18,35	61,00
40.	Công Ty TNHH Một Thành Viên Phát Triển Đô Thị Quảng Ngãi (“Đất Xanh Quảng Ngãi”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	32,45	100,00
41.	Công ty TNHH Phát triển Đô thị Quảng Bình (“Đất Xanh Quảng Bình”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	32,45	100,00
42.	Công ty TNHH Regal Food (“Regal Food”)	Kinh doanh lương thực và thực phẩm	32,45	100,00
43.	Công ty TNHH MTV Regal Hotels&Resort	Kinh doanh cơ sở lưu trú du lịch	32,45	100,00
44.	Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Dịch vụ Hà Thuận Hùng (“Hà Thuận Hùng”)	Xây dựng	51,00	51,00
45.	Công ty TNHH Đầu tư Sài Gòn Riverside (“Saigon Riverside”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	78,05	100,00
46.	Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Thăng Long (“Thăng Long Petrol”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	100,00	100,00

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 09 năm 2025

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bảng thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

STT	Tên công ty con	Lĩnh vực kinh doanh	Tỷ lệ lợi ích	Quyền biểu quyết
47.	Công ty TNHH Charm & CI Việt Nam (“Charm & CI”)	Đầu tư KD Bất Động Sản	100,00	100,00
48.	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Tây Nam Bộ (“BDS Tây Nam Bộ”)	Kinh doanh và môi giới BDS	100,00	100,00
49.	Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất Động sản Đông Nam Bộ (“BDS Đông Nam Bộ”)	Kinh doanh và môi giới BDS	100,00	100,00
50.	Công ty Cổ phần Hội An Invest (“Hoi An Invest”)	Kinh doanh BDS	100,00	100,00
51.	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Miền Đông (“BDS Miền Đông”)	Kinh doanh và môi giới BDS	100,00	100,00
52.	Công ty Cổ phần Đầu tư Phước Sơn	Kinh doanh BDS& quyền SDD	100,00	100,00
53.	Công ty Cổ phần Đầu tư Diamond Tower (“Diamond”)	Kinh doanh BDS	100,00	100,00
54.	Công ty Cổ phần Đầu tư Ruby Tower (“Ruby”)	Kinh doanh BDS	100,00	100,00
55.	Công ty Cổ phần đầu tư Emerald Tower	Kinh doanh và môi giới BDS	100,00	100,00
56.	Công ty Cổ phần Đầu tư Sapphire Tower	Kinh doanh và môi giới BDS	100,00	100,00
57.	Công Ty Cổ Phần DAMC	Kinh doanh BDS	100,00	100,00
58.	Công Ty Cổ Phần Dịch Vụ Đất Xanh Miền Tây (“BDS Cần Thơ”)	Kinh doanh và môi giới BDS	19,88	55,23
59.	Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Nam Miền Tây (“BDS Nam Miền Tây”)	Kinh doanh và môi giới BDS	23,39	65,00
60.	Công ty Cổ phần Bất động sản Bắc Miền Tây (“BDS Bắc Miền Tây”)	Kinh doanh và môi giới BDS	18,35	51,00
61.	Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Duyên Hải Miền Tây (“Duyên Hải Miền Tây”)	Kinh doanh và môi giới BDS	23,75	66,00
62.	Công ty Cổ phần Địa Ốc Tây Nguyên (“Địa Ốc Tây Nguyên”)	Kinh doanh BDS	21,36	51,00
63.	Công ty Cổ phần Bất động sản Ecohome (“Ecohome”)	Kinh doanh và môi giới BDS	47,48	100,00
64.	Công ty TNHH Đầu tư Linkland (“Linkland Invest”)	Kinh doanh và môi giới BDS	47,48	100,00
65.	Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Ngọc Lễ (“Ngọc Lễ”)	Kinh doanh và môi giới BDS	46,34	97,61

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 09 năm 2025
(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bảng thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

STT	Tên công ty con	Lĩnh vực kinh doanh	Tỷ lệ lợi ích	Quyền biểu quyết
66.	Công ty TNHH Nông nghiệp Lifarm (“Lifarm”)	Trồng trọt	47,48	100,00
67.	Công ty Cổ phần Propcom (trước đây là Công ty Cổ phần Bất động sản Redvn) (“Propcom”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	31,27	99,00
68.	Công ty Cổ phần Bất động sản Linkhouse Miền Trung (“Linkhouse Miền Trung”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	12,35	51,00
69.	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Linkhouse (“Linkhouse”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	24,21	51,00
70.	Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Nha Trang (“Dầu khí Nha Trang”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	99,87	99,87
71.	Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Đồng Nai (“BDS Đồng Nai”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	100,00	100,00
72.	Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Bình Phước (“Bình Phước”)	Kinh doanh BĐS	100,00	100,00
73.	Công Ty Cổ Phần Dịch Vụ Bất Động Sản Đông Bắc Bộ Homes	Kinh doanh BĐS	19,11	51,00
74.	Công ty Cổ phần Đầu tư Đồng Nai (“Đầu tư Đồng Nai”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	100,00	100,00
75.	Công ty Cổ phần Vicco Sài Gòn (“Vicco Saigon”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	100,00	99,99
76.	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Miền Bắc (“DXP”)	Kinh doanh BĐS	100,00	100,00
77.	Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ DN Premium (“DN Premium”)	Kinh doanh BĐS	17,75	51,00
78.	Công ty Cổ phần Bất động sản City Invest (“City Invest”)	Kinh doanh BĐS	19,79	55,00
79.	Công ty Cổ phần Đầu tư Đất Viễn Đông (“Vidoland”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	100,00	100,00
80.	Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Hà An Land (“Hà An Land”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	100,00	100,00
81.	Công ty Cổ phần dịch vụ Asahi Luxstay	Hoạt động tư vấn quản lý	16,11	51,00
82.	Công Ty Cổ Phần Thương Mại Dịch Vụ Việt Nhật Cares	Vệ sinh chung nhà cửa	16,11	51,00
83.	Công Ty TNHH MTV Cara Legend	Kinh doanh và môi giới BĐS	35,99	100,00
84.	Công Ty TNHH MTV Cara Smart City	Kinh doanh và môi giới BĐS	35,99	100,00
85.	Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Và Phát Triển Bất Động Sản Ngọc Khánh	Kinh doanh và môi giới BĐS	99,95	100,00

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 09 năm 2025

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bảng thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

STT	Tên công ty con	Lĩnh vực kinh doanh	Tỷ lệ lợi ích	Quyền biểu quyết
86.	Công ty TNHH Phát triển BĐS Orchid Land	Kinh doanh BĐS	100,00	100,00
87.	Công ty CP Bảo vệ Minh An	Hoạt động bảo vệ cá nhân	16,11	51,00
88.	Công Ty TNHH Đầu Tư Kinh Doanh Bất Động Sản Lan Anh	Kinh doanh BĐS	100,00	100,00
89.	Công ty TNHH Thương mại và Phát triển Eastern Lotus	Kinh doanh BĐS	100,00	100,00

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY**2.1. 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 các Chuẩn mực kế toán Việt Nam khác do Bộ Tài chính ban hành theo:

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

Theo đó, báo cáo tài chính 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 lưu chuyển tiền tệ riêng theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

2.2. Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3. 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.

2.4. 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.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 09 năm 2025

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bảng thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**3.1. Tiền**

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ và tiền gửi ngân hàng.

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, thuê 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.

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.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 09 năm 2025
(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bảng thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

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

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.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 09 năm 2025

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bảng thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

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 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.

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

3.9. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán 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 vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng:

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

3.10. 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.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 09 năm 2025

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bảng thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

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

Đầu tư vào các công ty liên kết

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

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

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư góp vốn

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.

3.11. Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.12. Trái phiếu phát hành

Trái phiếu có quyền chuyển đổi thành một số lượng cổ phiếu phổ thông cố định được phân loại là trái phiếu chuyển đổi và được phân chia thành nợ phải trả tài chính (cho phần thỏa thuận mang tính bắt buộc phải chi trả bằng tiền hoặc tài sản tài chính khác) và vốn chủ sở hữu (phần quyền chuyển đổi thành cổ phiếu trong một thời gian nhất định) theo điều khoản hợp đồng.

Loại trái phiếu có thể chuyển đổi thành một lượng cổ phiếu không xác định tại ngày đáo hạn (do phụ thuộc vào giá trị thị trường của cổ phiếu tại ngày đáo hạn) được kế toán như trái phiếu thường.

3.13. 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.

3.14. 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:



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 09 năm 2025

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bảng thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

► 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.

3.15. 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 bán căn hộ

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

Tiền 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.

3.16. 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.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 09 năm 2025
(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bảng thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

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 hoãn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoãn 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 hoãn 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.

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.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 09 năm 2025

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bảng thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

3.17. 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. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Đơn vị tính: VND

4.1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Ngày 30 tháng 09 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Tiền mặt	98.634.326	328.846.633
Tiền gửi ngân hàng	82.684.537.595	33.043.754.933
Các khoản tương đương tiền (*)	1.817.000.000.000	60.000.000.000
TỔNG CỘNG	1.899.783.171.921	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 – 4,75%/năm

4.2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản tiền gửi có kỳ hạn trên ba (03) tháng và kỳ hạn còn lại không quá mười hai (12) tháng kể từ thời điểm báo cáo tại các ngân hàng.

	Ngày 30 tháng 09 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Tiền gửi có kỳ hạn	230.000.000	230.000.000
TỔNG CỘNG	230.000.000	230.000.000

4.3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Ngày 30 tháng 09 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Phải thu khách hàng mua căn hộ	102.718.940.034	102.910.258.200
Phải thu khách hàng khác	41.384.090.054	41.664.090.054
TỔNG CỘNG	144.103.030.088	144.574.348.254
Dự phòng phải thu ngắn hạn của khách hàng	(38.463.114.371)	(38.463.114.371)
Giá trị thuần	105.639.915.717	106.111.233.883

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 09 năm 2025

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bảng thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

4.4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	<i>Ngày 30 tháng 09 năm 2025</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2024</i>
Tổng Công ty Xây Dựng Thủy Lợi 4	91.490.048.921	91.490.048.921
Công ty CP Tập Đoàn và TM Thăng Long	-	47.385.634.545
Công Ty TNHH Đầu Tư & PT Du Lịch Khang Hưng	36.806.883.535	126.000.000.000
Công ty CP Tập đoàn Xây dựng Hòa Bình	64.853.343.047	-
Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Hậu Giang	6.000.000.000	-
Các khoản trả trước cho nhà cung cấp khác	25.376.840.913	19.936.994.109
TỔNG CỘNG	224.527.116.416	284.812.677.575
Dự phòng trả trước cho người bán ngắn hạn	(97.330.063.921)	(92.330.063.921)
Giá trị thuần	127.197.052.495	192.482.613.654

4.5. Phải thu ngắn hạn khác

	<i>Ngày 30 tháng 09 năm 2025</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2024</i>
Ký cược, ký quỹ	39.562.349.323	39.562.349.323
Tạm ứng đầu tư	71.980.914.000	71.980.914.000
Tạm ứng nhân viên	10.166.954.762	9.088.037.228
Góp vốn hợp tác kinh doanh	134.646.377.826	135.646.377.826
	36.402.890	334.872.189
Phải thu lãi vay	-	387.964.800.000
Phải thu tiền đặt cọc	-	-
Các khoản khác	1.563.070.706	1.961.125.507
TỔNG CỘNG	257.956.069.507	646.538.476.073
Dự phòng phải thu ngắn hạn khác	(82.365.800.323)	(82.365.800.323)
Giá trị thuần	175.590.269.184	564.172.675.750

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 09 năm 2025

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bảng thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

4.6. Hàng tồn kho

	<i>Ngày 30 tháng 09 năm 2025</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2024</i>
Bất động sản dở dang	1.972.378.510.254	1.772.297.351.019
Bất động sản thành phẩm	22.605.374.905	22.605.374.905
Hàng hóa	257.542.159	262.030.159
Công cụ dụng cụ	752.146.151	547.812.815
TỔNG CỘNG	1.995.993.573.469	1.795.712.568.898
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	-
Giá trị thuần	1.995.993.573.469	1.795.712.568.898

4.7. Tăng, Giảm tài sản cố định hữu hình

	<i>Phương tiện vận tải, truyền dẫn</i>	<i>Thiết bị, dụng cụ quản lý</i>	<i>TSCĐ khác</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:				
Số dư đầu kỳ	13.640.924.625	10.595.855.177	965.494.220	25.202.274.022
Mua trong kỳ	-	811.445.000	-	811.445.000
Số dư cuối kỳ	13.640.924.625	11.407.300.177	965.494.220	26.013.719.022
Giá trị khấu hao lũy kế:				
Số dư đầu kỳ	(11.952.457.380)	(10.322.152.398)	(959.470.230)	(23.234.080.008)
Khấu hao trong kỳ	(855.582.662)	(189.271.324)	(6.023.990)	(1.050.877.976)
Số dư cuối kỳ	(12.808.040.042)	(10.511.423.722)	(965.494.220)	(24.284.957.984)
Giá trị còn lại				
Số dư đầu kỳ	1.688.467.245	273.702.779	6.023.990	1.968.194.014
Số dư cuối kỳ	832.884.583	895.876.455	-	1.728.761.038

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 09 năm 2025

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bảng thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

4.8. Tăng, Giảm tài sản cố định vô hình

	<i>Phần mềm</i>	<i>Trang web</i>	<i>Khác</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:				
Số dư đầu kỳ	16.165.031.402	1.063.166.005	310.734.600	17.538.932.007
Số dư cuối kỳ	16.165.031.402	1.063.166.005	310.734.600	17.538.932.007
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Số dư đầu kỳ	(10.329.726.070)	(1.047.541.005)	(310.734.600)	(11.688.001.675)
Khấu hao trong kỳ	(1.382.928.000)	(15.625.000)	-	(1.398.553.000)
Số dư cuối kỳ	(11.712.654.070)	(1.063.166.005)	(310.734.600)	(13.086.554.675)
Giá trị còn lại:				
Số dư đầu kỳ	5.835.305.332	15.625.000	-	5.850.930.332
Số dư cuối kỳ	4.452.377.332	-	-	4.452.377.332

4.9. Bất động sản đầu tư

	<i>Nhà cửa vật kiến trúc</i>
Nguyên giá:	
Số dư đầu kỳ	93.720.323.078
Số dư cuối kỳ	93.720.323.078
Giá trị khấu hao lũy kế:	
Số dư đầu kỳ	(9.539.698.676)
Khấu hao trong kỳ	(1.532.689.167)
Số dư cuối kỳ	(11.072.387.843)
Giá trị còn lại:	
Đầu kỳ	84.180.624.402
Cuối kỳ	82.647.935.235

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 09 năm 2025

(Thẻ hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bảng thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

4.10. Đầu tư vào công ty con

Tên công ty con	Tình trạng hoạt động	Ngày 30/09/2025		Ngày 31/12/2024	
		Tỷ lệ sở hữu	Giá gốc đầu tư	Tỷ lệ sở hữu	Giá gốc đầu tư
Công ty CP Dịch Vụ Bất Động Sản Đất Xanh	Đang hoạt động	55,37	2.000.603.604.073	55,37	2.000.603.604.073
Công ty Cổ Phần Đầu Tư Kinh Doanh BĐS Hà An	Đang hoạt động	99,99	11.654.488.704.626	99,99	10.095.488.704.626
Công ty TNHH MTV Đất Xanh Tech	Đang làm thủ tục giải thể	100	11.280.000.000	100	10.620.000.000
Công ty TNHH Athena Invest	Đang hoạt động	100	1.450.000.000	100	1.130.000.000
Công ty TNHH Patheon Holdings	Đang hoạt động	100	850.000.000	100	800.000.000
Công ty TNHH Đất Xanh Finance	Đang làm thủ tục giải thể	100	50.000.000	100	50.000.000
Công ty TNHH Đầu Tư DHG	Đang hoạt động	85	297.500.000.000	85	297.500.000.000
Công ty TNHH Đầu Tư BĐS Phúc Hưng Phát	Đang hoạt động	100	755.000.000.000	100	755.000.000.000
TỔNG CỘNG			14.721.222.308.699		13.161.192.308.699

**DATXANH GROUP**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH
2W Ung Văn Khiêm, Phường Thạnh Mỹ Tây, TP. HCMMẫu số B 09a – DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 09 năm 2025

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bảng thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

4.11. Chi phí trả trước dài hạn

	<i>Ngày 30 tháng 09 năm 2025</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2024</i>
Chi phí hoa hồng, môi giới, nhà mẩu các dự án	124.961.318.618	80.591.371.301
Công cụ dụng cụ và chi phí trả trước dài hạn khác	2.621.161.820	2.038.456.279
TỔNG CỘNG	127.582.480.438	82.629.827.580

4.12. Tài sản thuế TNDN hoãn lại

	<i>Ngày 30 tháng 09 năm 2025</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2024</i>
Thuế suất thuế TNDN	20%	20%
Thuế TNDN tạm nộp tính trên số tiền thu được của hoạt động chuyển nhượng BĐS các dự án	17.262.259.118	-
TỔNG CỘNG	17.262.259.118	-

4.13. Phải trả người bán ngắn hạn

	<i>Ngày 30 tháng 09 năm 2025</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2024</i>
Công ty CP XD và Trang Trí Nội Thất Việt Nhật	38.232.656	975.716.413
Công ty Cổ phần FPT	17.895.578.922	18.480.358.179
Công ty TNHH Xây Dựng Vững Bền	7.613.783.975	7.613.783.975
CTY CP Đầu tư và Xây Dựng Hưng Long Phát	6.500.000.000	6.500.000.000
Công ty CP Tập đoàn Xây dựng Hòa Bình	45.170.775.209	-
Công ty TNHH Xây Dựng Bình Định	10.257.256.702	16.257.256.702
Công ty CP Xây Dựng Phước Thành	1.801.989.684	1.801.989.684
Khác	62.148.876.036	41.179.837.576
TỔNG CỘNG	151.426.493.184	92.808.942.529

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 09 năm 2025

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bảng thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

4.14. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2024</i>	<i>Số phải nộp trong kỳ</i>	<i>Số đã nộp trong kỳ</i>	<i>Ngày 30 tháng 09 năm 2025</i>
Thuế GTGT	39.493.038.257	144.615.676.297	36.359.964.556	147.748.749.998
Thuế TNDN	21.100.372.213	17.262.259.118	24.541.217.156	13.821.414.175
Thuế TNCN	529.337.080	5.355.168.033	4.430.593.400	1.453.911.713
Khác	50.987.960.815	3.282.039.216	54.270.000.031	-
TỔNG CỘNG	112.110.708.365	170.515.142.664	119.601.775.143	163.024.075.886

4.15. Chi phí phải trả ngắn hạn

	<i>Ngày 30 tháng 09 năm 2025</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2024</i>
Chi phí trích trước để hoàn thành các dự án	23.730.009.428	23.730.009.428
Chi phí trích trước về lãi vay	2.057.804.080	14.493.045.663
Chi phí trích trước khác	4.502.458.712	4.912.254.979
TỔNG CỘNG	30.290.272.220	43.135.310.070

4.16. Phải trả khác

	<i>Ngày 30 tháng 09 năm 2025</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2024</i>
Phải trả ngắn hạn khác	3.969.112.179.030	433.022.022.358
Phải trả cổ tức	80.034.700	80.034.700
Phải trả các khoản đầu tư	406.551.337	406.551.337
Nhận đặt cọc mua sản phẩm các dự án	144.782.244.314	625.387.336
Thu hộ phí bảo trì các dự án	544.615.996	9.976.544.940
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	3.809.848.241.494	8.568.241.494
Thu hộ tiền cho chủ đầu tư dự án	2.570.149.982	2.987.297.527
Nhận vốn góp từ HĐHTKD	-	7.366.596.913
Thu hộ khác	-	387.964.800.000
Các khoản khác	10.880.341.207	15.046.568.111
Phải trả dài hạn khác	123.198.428.416	3.928.198.428.416
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	2.077.389.000	3.807.077.389.000
Nhận vốn góp từ HĐHTKD	121.121.039.416	121.121.039.416
TỔNG CỘNG	4.092.310.607.446	4.361.220.450.774

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 09 năm 2025

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bảng thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

4.17. Vay và nợ thuê tài chính

	Ngày 30 tháng 09 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Ngắn hạn	194.986.000.838	599.845.936.785
Vay ngân hàng (Thuyết minh 4.17.1)	35.986.000.838	-
Trái phiếu	-	199.842.920.472
Vay tổ chức, cá nhân khác (Thuyết minh 4.17.2)	159.000.000.000	400.003.016.313
Dài hạn	1.403.454.032.688	956.210.461.899
Vay ngân hàng (Thuyết minh 4.17.3)	1.403.454.032.688	956.210.461.899
TỔNG CỘNG	1.598.440.033.526	1.556.056.398.684

Tình hình tăng giảm các khoản vay như sau:

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2024
Số đầu kỳ	1.556.056.398.684	1.378.102.239.363
Vay	642.257.623.007	786.330.286.591
Trả nợ gốc vay	(600.031.067.693)	(693.812.996.183)
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	157.079.528	220.201.557
Số cuối kỳ	1.598.440.033.526	1.470.839.731.328

Số dư nợ vay tại ngày 30/09/2025 bao gồm các hợp đồng sau:

4.17.1 Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả

Ngân hàng	Giá trị	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng thương mại CP Quân Đội	35.986.000.838	Từ ngày 11 tháng 1 năm 2026 đến ngày 10 tháng 4 năm 2026	Tài trợ dự án	Thế chấp
Tổng cộng	35.986.000.838			

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 09 năm 2025

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bảng thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

4.17.2 Vay ngắn hạn tổ chức, cá nhân khác

<i>Tổ chức, cá nhân</i>	<i>Giá trị</i>	<i>Kỳ hạn trả gốc</i>	<i>Mục đích vay</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
Công Ty TNHH Xây Dựng Thương Mại Dịch Vụ Hà Thuận Hùng	159.000.000.000	Ngày 18 tháng 9 năm 2026	Bổ sung vốn lưu động	Tín chấp
Tổng cộng	159.000.000.000			

4.17.3 Vay dài hạn ngân hàng

<i>Ngân hàng</i>	<i>Giá trị</i>	<i>Kỳ hạn trả gốc</i>	<i>Mục đích vay</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
Ngân hàng thương mại CP Quân Đội	1.403.454.032.688	Đến ngày 10 tháng 01 năm 2030	Tài trợ dự án	Thế chấp
Tổng cộng	1.403.454.032.688			



DATXANH GROUP

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH
2W Ung Văn Khiêm, Phường Thạnh Mỹ Tây, TP. HCM

Mẫu số B 09a – DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 09 năm 2025
(Thế hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)
Bảng thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

4.18. Vốn chủ sở hữu

a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Đơn vị tính: VND Tổng cộng
Cho kỳ kế toán kết thúc 30/09/2024						
Đầu kỳ	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	203.343.838.000	-	-	-	1.220.063.028.000
Phát hành cổ phiếu ESOP	90.000.000.000	-	-	-	(90.000.000.000)	-
Chi phí phát hành cổ phiếu	-	(583.100.000)	-	-	-	(583.100.000)
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)
Lãi (lỗ) trong kỳ	-	-	-	-	307.443.422.760	307.443.422.760
Cuối kỳ	7.224.509.210.000	283.159.178.806	(2.500.560.000)	107.828.707.986	2.373.779.734.685	9.986.776.271.477

Cho kỳ kế toán kết thúc 30/09/2025:

Đầu kỳ	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	1.501.465.480.000	300.293.096.000	-	-	-	1.801.758.576.000
Phát hành cổ phiếu trả cổ tức	1.480.342.060.000	(280.342.060.000)	-	-	(1.200.000.000.000)	-
Chi phí phát hành cổ phiếu	-	(1.083.940.484)	-	-	-	(1.083.940.484)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(5.118.700.036)	(5.118.700.036)
Lãi (lỗ) trong kỳ	-	-	-	-	(52.307.340.342)	(52.307.340.342)
Cuối kỳ	10.206.316.750.000	302.020.434.322	(2.500.560.000)	107.828.707.986	1.061.090.731.349	11.674.756.063.657

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 09 năm 2025

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bảng thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

b. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

	<i>Từ ngày 01/01/2025 đến 30/09/2025</i>	<i>Từ ngày 01/01/2024 đến 30/09/2024</i>
<i>Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu</i>		
Số dư đầu kỳ	7.224.509.210.000	6.117.790.020.000
Phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu	2.981.807.540.000	1.016.719.190.000
Cổ phiếu ESOP cho nhân viên	-	90.000.000.000
Số dư cuối kỳ	10.206.316.750.000	7.224.509.210.000

c. Cổ phiếu

	<i>Ngày 30 tháng 09 năm 2025</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2024</i>
	<i>Số cổ phiếu</i>	<i>Số cổ phiếu</i>
Cổ phiếu được phép phát hành	1.020.631.675	722.450.921
Cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ		
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	1.020.631.675	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>	1.018.884.189	720.703.435
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành	10.000	10.000

d. Các quỹ của doanh nghiệp

	<i>Ngày 30 tháng 09 năm 2025</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2024</i>
Quỹ đầu tư phát triển	107.828.707.986	107.828.707.986

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 09 năm 2025

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bảng thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

5.1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ

	<i>Quý III năm 2025</i>	<i>Quý III năm 2024</i>	<i>Lũy kế năm 2025</i>	<i>Lũy kế năm 2024</i>
Tổng doanh thu	3.527.423.295	74.065.744.027	74.710.188.369	86.161.631.213
<i>Trong đó:</i>				
Doanh thu chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ	-	-	36.657.272.725	-
Doanh thu thành phẩm bất động sản	-	-	-	4.987.682.957
Doanh thu dịch vụ tư vấn, quản lý, cho thuê	2.336.131.177	73.031.815.433	34.479.039.290	78.115.488.397
Doanh thu từ BĐS đầu tư	1.191.292.118	1.033.928.594	3.573.876.354	3.058.459.859
			-	-
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-	-	-
Hàng bán trả lại	-	-	-	-
DOANH THU THUẦN	3.527.423.295	74.065.744.027	74.710.188.369	86.161.631.213

5.2. Giá vốn hàng bán

	<i>Quý III năm 2025</i>	<i>Quý III năm 2024</i>	<i>Lũy kế năm 2025</i>	<i>Lũy kế năm 2024</i>
Giá vốn thành phẩm bất động sản	-	-	-	4.035.216.366
Giá vốn dịch vụ tư vấn, quản lý, cho thuê	1.855.829.320	12.882.028.521	23.544.851.788	16.855.631.856
Giá vốn bán bất động sản đầu tư	518.122.189	329.761.555	1.554.366.566	941.390.803
TỔNG CỘNG	2.373.951.509	13.211.790.076	25.099.218.354	21.832.239.025

5.3. Doanh thu hoạt động tài chính

	<i>Quý III năm 2025</i>	<i>Quý III năm 2024</i>	<i>Lũy kế năm 2025</i>	<i>Lũy kế năm 2024</i>
Lãi tiền gửi, cho vay	4.696.409.272	1.825.481	7.917.612.188	2.012.764.153
Cổ tức lợi nhuận được chia	-	44.633.183.490	-	401.402.621.850
TỔNG CỘNG	4.696.409.272	44.635.008.971	7.917.612.188	403.415.386.003

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 09 năm 2025

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bảng thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

5.4. Chi phí tài chính

	<i>Quý III năm 2025</i>	<i>Quý III năm 2024</i>	<i>Lũy kế năm 2025</i>	<i>Lũy kế năm 2024</i>
Chi phí lãi vay	3.230.000.117	18.834.517.977	21.352.879.057	57.361.292.488
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	78.011.342	39.534.093	157.079.528	220.201.557
Chi phí tài chính khác	74.975.356	1.599.726.027	606.772.020	6.585.308.876
TỔNG CỘNG	3.382.986.815	20.473.778.097	22.116.730.605	64.166.802.921

5.5. Chi phí bán hàng và quản lý doanh nghiệp

	<i>Quý III năm 2025</i>	<i>Quý III năm 2024</i>	<i>Lũy kế năm 2025</i>	<i>Lũy kế năm 2024</i>
Chi phí bán hàng	13.970.120.857	702.551.520	28.198.687.412	2.896.014.411
Chi phí lương	536.342.399	682.551.521	1.758.295.639	2.836.014.413
Chi phí môi giới	-	-	51.686.250	-
Chi phí quảng cáo, hỗ trợ lãi suất	13.175.707.094	-	25.790.821.173	-
Chi phí khấu hao và hao mòn	22.901.234	19.999.999	62.901.233	59.999.998
Chi phí khác	235.170.130	-	534.983.117	-
Chi phí quản lý doanh nghiệp	18.803.409.750	18.765.392.632	56.390.857.635	49.212.165.807
Chi phí nhân viên quản lý	11.885.679.727	11.362.747.356	34.638.723.470	34.442.488.470
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.989.465.273	2.436.321.988	6.098.841.050	5.216.542.718
Chi phí khấu hao TSCĐ, CCDC	2.816.592.223	1.461.597.144	6.470.004.737	4.748.665.805
Chi phí dự phòng	-	-	5.000.000.000	-
Chi phí bằng tiền khác	2.111.672.527	3.504.726.144	4.183.288.378	4.804.468.814
TỔNG CỘNG	32.773.530.607	19.467.944.152	84.589.545.047	52.108.180.218

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 09 năm 2025

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bảng thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

5.6. Thu nhập và chi phí khác

	<i>Quý III năm 2025</i>	<i>Quý III năm 2024</i>	<i>Lũy kế năm 2025</i>	<i>Lũy kế năm 2024</i>
Thu nhập khác	80.933.430	39.902.704	249.479.644	198.228.048
Tiền phạt thu được	80.735.385	39.608.961	238.739.145	39.608.961
Các khoản khác	198.045	293.743	10.740.499	158.619.087
Chi phí khác	1.665.753.727	5.185.539.924	3.379.126.537	44.224.600.340
Chi phí phạt thanh lý hợp đồng	-	-	-	14.965.479.452
Chi phí phạt chậm nộp thuế	665.177.907	2.119.299.178	2.378.530.716	10.395.492.569
Các khoản khác	1.000.575.820	3.066.240.746	1.000.595.821	18.863.628.319
(LỖ) LỢI NHUẬN KHÁC	(1.584.820.297)	(5.145.637.220)	(3.129.646.893)	(44.026.372.292)

6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

6.1. Số tiền đi vay trong kỳ

	<i>Lũy kế năm 2025</i>	<i>Lũy kế năm 2024</i>
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	642.229.571.627	756.210.461.899
Chi phí phát hành trái phiếu	-	-
Tổng cộng	642.229.571.627	756.210.461.899

6.2. Số tiền đã trả gốc vay trong kỳ

	<i>Lũy kế năm 2025</i>	<i>Lũy kế năm 2024</i>
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	400.003.016.313	615.693.171.491
Trả nợ gốc trái phiếu	200.000.000.000	48.000.000.000
Tổng cộng	600.003.016.313	663.693.171.491

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 09 năm 2025
 (Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bảng thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

7. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

7.1. Thông tin về các bên liên quan

Ngoài các số dư với bên liên quan được trình bày tại các thuyết minh khác của Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ, trong kỳ này và kỳ trước Công ty có các giao dịch trọng yếu với các bên liên quan như sau:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Lũy kế 2025</i>	<i>Lũy kế 2024</i>
Vicco Sài Gòn	Công ty con	Tiền thuê văn phòng	1.988.704.467	1.924.552.710
		Trả tiền thuê văn phòng	2.117.007.981	10.721.760.612
DXS	Công ty con	Trả tiền phí dịch vụ	241.278.468	-
		Thu hộ	307.246.475.000	-
		Trả tiền thu hộ	307.246.475.000	
		Nhận tiền đặt chỗ DA PRVE	343.400.000.000	
		Hoàn tiền booking cho KH đặt chỗ DA PRIVE	159.600.000.000	
		Phải trả khác	11.383.744.458	
		Hoàn trả phải trả khác	3.500.000.000	-
Địa ốc Nam Trung Bộ	Công ty con	Thu hoàn tiền góp vốn HTKD	1.000.000.000	1.000.000.000
Hội An Invest	Công ty con	Hoàn trả lãi vay	-	77.518.422.226
		Trả tiền phí phạt	-	14.985.780.000
Hà An	Công ty con	Góp vốn	1.559.000.000.000	1.118.500.000.000
		Trả tiền thu hộ	387.964.800.000	-
		Cần trừ công nợ	-	168.174.471.054
		Hoàn trả khoản vay	400.000.000.000	390.860.000.000
		Doanh thu bán thành phẩm BĐS	-	4.987.682.957
		Doanh thu hợp đồng phát triển dự án	27.500.000.000	70.800.000.000
		Doanh thu cho thuê mặt bằng	6.414.545.454	6.111.818.181
		Thu tiền dịch vụ	37.306.000.000	84.699.594.092
		Thu tiền bán thành phẩm BĐS		5.150.899.244
		Phải thu tiền cổ tức	-	401.402.621.850
		Thu tiền cổ tức	-	515.639.094.289
		Thu tiền ký quỹ	-	454.765.000.000
		Thanh toán lãi vay	22.845.029.185	91.090.020.584
		Lãi vay	10.091.917.810	26.076.818.972
		Thu hoàn vốn góp	-	2.520.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 09 năm 2025

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bảng thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Lũy kế 2025</i>	<i>Lũy kế 2024</i>
Phước Sơn	Công ty con	Trả lãi vay	-	64.800.000.000
		Hoàn trả khoản phải trả khác	-	150.750.000.000
Đất Xanh Tech	Công ty con	Góp vốn	660.000.000	-
Athena Invest	Công ty con	Góp vốn	320.000.000	-
DXI	Công ty con	Hoàn trả phải trả khác	3.306.974.533	600.000.000
Công nghệ Ihouzz	Công ty con	Phí cung cấp phần mềm	1.388.565.408	831.148.431
		Trả tiền phí phần mềm	1.222.198.408	7.556.009.292
		Phải trả khác		10.000.000.000
Asahi Jappan	Công ty con	Phí dịch vụ quản lý vận hành	951.125.051	-
		Trả tiền phí dịch vụ	538.407.008	-
Hà Thuận Hùng	Công ty con	Thu tiền lãi cho vay	33.103.726	-
		Vay	159.000.000.000	-
		Lãi vay	283.150.685	-
Đất Xanh Commercial	Công ty con	Phí dịch vụ môi giới	51.686.250	-
DXMD Việt Nam	Công ty con	Cần trừ công nợ	500.000.000	-
Dầu Khí Thăng Long	Công ty con	Thu tiền lãi phát sinh trong TK đồng sở hữu	-	791.409.382
Bất động sản Đồng Nai	Công ty con	Hoàn trả khoản phải trả khác	-	165.825.000.000
Đất Xanh Miền Nam	Công ty liên kết	Cần trừ công nợ	7.883.744.458	-
Các cá nhân	Người có liên quan đến người nội bộ của Công ty	Vay	-	180.000.000.000
		Trả nợ gốc vay	-	30.000.000.000
		Thanh toán lãi vay	-	5.253.352.559
		Lãi vay	-	3.119.826.966
Các cá nhân	Người có liên quan đến người nội bộ của Công ty	Thu tiền bán căn hộ	969.463.521	-

Thu nhập và thù lao của các thành viên của Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Ban Tổng Giám Đốc như sau:

	<i>Lũy kế năm 2025</i>	<i>Lũy kế năm 2024</i>
Tổng Giám Đốc	4.105.695.710	3.077.776.060
Các thành viên quản lý khác	5.059.697.149	4.967.175.782
Tổng cộng	9.165.392.859	8.044.951.842

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 09 năm 2025

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bảng thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

7.2. Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán

Không có sự kiện nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán có ảnh hưởng trọng yếu hoặc có thể gây ảnh hưởng trọng yếu đến hoạt động của Công ty và kết quả hoạt động của Công ty sau ngày kết thúc kỳ kế toán.

Ngày 30 tháng 10 năm 2025

NGƯỜI LẬP BIỂU**TRẦN THỊ ANH****KẾ TOÁN TRƯỞNG****BÙI THANH THẢO****TỔNG GIÁM ĐỐC****BÙI NGỌC ĐỨC**