

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 01 năm 2026
HCM City, January 30th, 2026

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ
PERIODIC INFORMATION DISCLOSURE

Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
- Sở Giao dịch Chứng khoán TP.HCM

To: - State Securities Commission
- HoChiMinh Stock Exchange

- Tên tổ chức/Name of organization: Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh/ Dat Xanh Group Joint Stock Company
 - Mã chứng khoán/ Stock code: DXG
 - Địa chỉ/Address: Số 2W Ung văn Khiêm, Phường Thạnh Mỹ Tây, TP. Hồ Chí Minh/ No. 2W Ung Van Khiem Street, Ward Thanh My Tay, HCM City
 - Điện thoại liên hệ/Tel.: 028 62 52 52 52
 - E-mail: ir@datxanh.com.vn
- Nội dung công bố thông tin/Contents of disclosure:
 - Báo cáo tài chính riêng quý IV năm 2025.
Separate Financial Statements for the Fourth Quarter of 2025.
 - Báo cáo tài chính hợp nhất quý IV năm 2025.
Consolidated Separate Financial Statements for the Fourth Quarter of 2025.
 - Giải trình chênh lệch lợi nhuận sau thuế trên Báo cáo tài chính quý IV năm 2025.
Explanation for-profit after-tax movement in Financial Statements of Fourth Quarter of 2025.
- Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 30/01/2026 tại đường dẫn <https://ir.datxanh.vn> /This information was published on the company's website on January 30th, 2026, as in the link <https://ir.datxanh.vn>.

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố/We hereby certify that the information provided is true and correct and we bear the full responsibility to the law.

Nơi nhận/ Recipients:

- SSC, HOSE,;
- Lưu/ Archived: VT, TC.

NGƯỜI ĐƯỢC ỦY QUYỀN CBTT
Person authorized to disclose information



LÊ ĐĂNG QUỐC HÙNG

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH
Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH
DN: C=VN, ST=TP. HỒ CHÍ MINH, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH, O=CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH, OU=CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH, CN=LE DANG QUOC HUNG
MST:0303104383
Reason: I am the author of this document
Date: 2026.01.30 19:35:22+07'00'
Foxit PDF Reader Version: 2025.1.0



Số: 11 /2026/DXG-TC
V/v: Giải trình chênh lệch LNST BCTC
quý IV năm 2025

Re: Explanation of the variance in profit
after tax of the financial statements for the
Fourth Quarter of 2025

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc
SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM
Independence - Freedom – Happiness

TP.HCM, ngày 30 tháng 01 năm 2026
HCMC, January 30th, 2026

Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước / State Securities Commission
- Sở Giao dịch Chứng khoán TP.Hồ Chí Minh/ HoChiMinh Stock Exchange

- Căn cứ quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.
Pursuant to the provisions of Circular No. 96/2020/TT-BTC dated November 16th, 2020, on information disclosure on the stock market.
- Căn cứ Báo cáo tài chính công ty mẹ và báo cáo tài chính hợp nhất Quý IV/2025 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh.

Pursuant to the separate financial statements and the consolidated financial statements of the Fourth quarter of 2025 of Dat Xanh Group Joint Stock Company

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh (DXG) xin được giải trình về biến động Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp trên Báo cáo tài chính riêng và Báo cáo tài chính hợp nhất quý IV năm 2025 như sau:

Dat Xanh Group Joint Stock Company (DXG) would like to explain the variance of profit after tax on the separate and consolidated financial statements for the Fourth quarter of 2025 compared to the same period of last year as follows:

| STT | Chỉ tiêu | Quý IV/2025 Quarter 4.2025 (VND) | Quý IV/2024 Quarter 4.2024 (VND) | Chênh lệch Variance (%) |
|-----|---|--|--|-------------------------------|
| 1 | Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (BCTC công ty mẹ) Net profit after tax (Separate financial statement) | (74.733.620.814) -74,733,620,814 | (55.262.962.958) -55,262,962,958 | 35% |
| 2 | Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (BCTC hợp nhất) Net profit after tax (Consolidated financial statement) | 63,380,737,451 63,380,737,451 | 209.020.311.505 209,020,311,505 | (70%) |
| 2.1 | Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ Net profit after tax attributable to shareholders of the parent | 6.151.824.993 6,151,824,993 | 161.019.080.828 161,019,080,828 | (96%) |
| 2.2 | Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát Net profit after tax attributable to non-controlling interests | 57.228.912.458 57,228,912,458 | 48.001.230.677 48,001,230,677 | 19% |



Handwritten signature

Nguyên nhân/Reasons:

Lợi nhuận sau thuế Quý IV năm nay của Công ty mẹ ghi nhận mức lỗ 74,7 tỷ đồng, tăng 35% so với mức lỗ 55,2 tỷ đồng cùng kỳ năm trước. Mặc dù lợi nhuận gộp đã cải thiện đáng kể và chi phí tài chính, đặc biệt là chi phí lãi vay giảm mạnh, kết quả kinh doanh vẫn bị ảnh hưởng tiêu cực do chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp tăng cao.

Net profit after tax of the Separate Financial statements in Q4 of 2025 recorded a loss of VND 74.7 billion, representing a 35% increase in losses compared to the loss of VND 55.2 billion in the same period last year. Although gross profit improved significantly and financial expenses, particularly interest expenses declined sharply, the operating results were adversely affected by higher selling expenses and general and administrative expense

- Lợi nhuận sau thuế hợp nhất Quý 4 năm 2025 đạt 63,3 tỷ đồng, giảm 70% so với cùng kỳ năm trước. Trong kỳ, doanh thu từ dịch vụ môi giới bất động sản tiếp tục được cải thiện, lợi nhuận gộp được duy trì ở mức cao và chi phí lãi vay tiếp tục được kiểm soát tốt. Kết quả kinh doanh hợp nhất trong kỳ bị ảnh hưởng chủ yếu do chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp tăng cao. Nguyên nhân là do Tập đoàn đẩy mạnh các hoạt động bán hàng, tiếp thị và tổ chức triển khai dự án.

Net profit after tax in the Consolidated Financial Statements for Q4 2025 reached VND 63.3 billion, representing a 70% decrease compared to the same period last year. During the period, revenue from real estate brokerage services continued to improve, gross profit was maintained at a high level, and interest expenses remained well controlled. However, the consolidated operating results for the period declined mainly due to higher selling expenses and general and administrative expenses, arising from the Group's intensified sales, marketing and project implementation activities during the period.

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

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

Nơi nhận/Recipients:

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH
DAT XANH GROUP JOINT STOCK COMPANY

TỔNG GIÁM ĐỐC
GENERAL DIRECTOR
BÙI NGỌC ĐỨC



Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh

Báo cáo tài chính riêng

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025



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 31 tháng 12 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 01 năm 2026

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 IV NĂM 2025
TẠI NGÀY 31/12/2025

Đơn vị tính: VND

| TÀI SẢN | Mã số | Thuyết minh | Tại 31/12/2025 | Tại 31/12/2024 |
|--|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| A. Tài sản ngắn hạn | 100 | | 4.101.432.038.654 | 2.755.794.135.182 |
| I. Tiền và các khoản tương đương tiền | 110 | 4.1 | 1.519.759.117.748 | 93.372.601.566 |
| 1. Tiền | 111 | | 153.359.117.748 | 33.372.601.566 |
| 2. Các khoản tương đương tiền | 112 | | 1.366.400.000.000 | 60.000.000.000 |
| II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn | 120 | | 100.230.000.000 | 230.000.000 |
| 1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | 123 | 4.2 | 100.230.000.000 | 230.000.000 |
| III. Các khoản phải thu | 130 | | 397.339.468.282 | 862.766.523.287 |
| 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng | 131 | 4.3 | 146.425.523.642 | 144.574.348.254 |
| 2. Trả trước cho người bán | 132 | 4.4 | 261.817.960.792 | 284.812.677.575 |
| 3. Phải thu ngắn hạn khác | 136 | 4.5 | 255.854.962.463 | 646.538.476.073 |
| 4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi | 137 | | (266.758.978.615) | (213.158.978.615) |
| IV. Hàng tồn kho | 140 | 4.6 | 2.077.968.515.004 | 1.795.712.568.898 |
| 1. Hàng tồn kho | 141 | | 2.077.968.515.004 | 1.795.712.568.898 |
| V. Tài sản ngắn hạn khác | 150 | | 6.134.937.620 | 3.712.441.431 |
| 1. Chi phí trả trước ngắn hạn | 151 | | 6.134.937.620 | 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 IV NĂM 2025

TẠI NGÀY 31/12/2025

Đơn vị tính: VNĐ

| TÀI SẢN | Mã số | Thuyết minh | Tại 31/12/2025 | Tại 31/12/2024 |
|--|------------|-------------|---------------------------|---------------------------|
| B. Tài sản dài hạn | 200 | | 17.958.173.587.791 | 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 | | 5.489.892.533 | 7.819.124.346 |
| 1. Tài sản cố định hữu hình | 221 | 4.7 | 1.489.091.201 | 1.968.194.014 |
| - Nguyên giá | 222 | | 26.142.397.022 | 25.202.274.022 |
| - Giá trị hao mòn lũy kế | 223 | | (24.653.305.821) | (23.234.080.008) |
| 2. Tài sản cố định thuê tài chính | 224 | | - | - |
| 3. Tài sản cố định vô hình | 227 | 4.8 | 4.000.801.332 | 5.850.930.332 |
| - Nguyên giá | 228 | | 17.538.932.007 | 17.538.932.007 |
| - Giá trị hao mòn lũy kế | 229 | | (13.538.130.675) | (11.688.001.675) |
| III. Bất động sản đầu tư | 230 | 4.9 | 98.066.030.081 | 84.180.624.402 |
| - Nguyên giá | 231 | | 110.848.773.812 | 93.720.323.078 |
| - Giá trị hao mòn lũy kế | 232 | | (12.782.743.731) | (9.539.698.676) |
| IV. Tài sản dở dang dài hạn | 240 | | 79.345.862.759 | 68.216.678.851 |
| 1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang | 242 | | 79.345.862.759 | 68.216.678.851 |
| V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn | 250 | | 16.449.713.804.863 | 13.150.627.278.060 |
| 1. Đầu tư vào công ty con | 251 | 4.10 | 16.460.322.308.699 | 13.161.192.308.699 |
| 2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*) | 254 | | (10.608.503.836) | (10.565.030.639) |
| VI. Tài sản dài hạn khác | 260 | | 1.316.164.169.605 | 82.629.827.580 |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn | 261 | 4.11 | 1.261.497.301.024 | 82.629.827.580 |
| 2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại | 262 | 4.12 | 54.666.868.581 | - |
| TỔNG CỘNG TÀI SẢN | 270 | | 22.059.605.626.445 | 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 IV NĂM 2025
TẠI NGÀY 31/12/2025

Đơn vị tính: VND

| NGUỒN VỐN | Mã số | Thuyết minh | Tại 31/12/2025 | Tại 31/12/2024 |
|--|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| C. Nợ phải trả | 300 | | 8.720.876.783.602 | 6.227.154.027.852 |
| I. Nợ ngắn hạn | 310 | | 8.597.678.355.186 | 1.342.745.137.537 |
| 1. Phải trả người bán ngắn hạn | 311 | 4.13 | 660.249.873.390 | 92.808.942.529 |
| 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn | 312 | | 4.982.139.244.680 | - |
| 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 313 | 4.14 | 255.695.586.789 | 112.110.708.365 |
| 4. Phải trả người lao động | 314 | | 14.152.105.317 | 9.344.906.037 |
| 5. Chi phí phải trả ngắn hạn | 315 | 4.15 | 28.575.120.988 | 43.135.310.070 |
| 6. Phải trả ngắn hạn khác | 319 | 4.16 | 2.468.743.018.278 | 433.022.022.358 |
| 7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn | 320 | 5.17 | 139.000.000.000 | 599.845.936.785 |
| 8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi | 322 | | 49.123.405.744 | 52.477.311.393 |
| II. Nợ dài hạn | 330 | | 123.198.428.416 | 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 | 5.17 | - | 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 IV NĂM 2025

TẠI NGÀY 31/12/2025

Đơn vị tính: VND

| NGUỒN VỐN | Mã số | Thuyết minh | Tại 31/12/2025 | Tại 31/12/2024 |
|--|------------|-------------|---------------------------|---------------------------|
| D. Nguồn vốn chủ sở hữu | 400 | | 13.338.728.842.843 | 9.931.507.468.519 |
| I. Nguồn vốn chủ sở hữu | 410 | | 13.338.728.842.843 | 9.931.507.468.519 |
| 1. Vốn góp của chủ sở hữu | 411 | 4.18 | 11.141.316.750.000 | 7.224.509.210.000 |
| - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết | 411a | | 11.141.316.750.000 | 7.224.509.210.000 |
| 2. Thặng dư vốn cổ phần | 412 | | 1.105.726.834.322 | 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 | | 986.357.110.535 | 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 | | (127.040.961.156) | 252.180.459.802 |
| II. Nguồn kinh phí và quỹ khác | 430 | | - | - |
| TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN | 440 | | 22.059.605.626.445 | 16.158.661.496.371 |

NGƯỜI LẬP BIỂU


TRẦN THỊ ANH

KẾ TOÁN TRƯỞNG


BÙI THANH THẢO


Ngày 30 tháng 01 năm 2026
TỔNG GIÁM ĐỐC
BÙI NGỌC ĐỨC



DATXANH GROUP

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐÁT XANH
2W Ung Văn Khiêm, 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 IV NĂM 2025

Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU | Mã số | Thuyết minh | Quý IV Năm nay | Quý IV Năm trước | Lũy kế Năm nay | Lũy kế Năm trước |
|--|-------|-------------|------------------|------------------|-------------------|------------------|
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | 01 | 5.1 | 4.305.485.865 | 3.341.944.561 | 79.015.674.234 | 89.503.575.774 |
| 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 10 | | 4.305.485.865 | 3.341.944.561 | 79.015.674.234 | 89.503.575.774 |
| 4. Giá vốn hàng bán | 11 | 5.2 | (12.587.671.609) | 15.826.793.754 | 12.511.546.745 | 37.659.032.779 |
| 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 20 | | 16.893.157.474 | (12.484.849.193) | 66.504.127.489 | 51.844.542.995 |
| 6. Doanh thu hoạt động tài chính | 21 | 5.3 | 19.979.779.132 | 1.324.005.107 | 27.897.391.320 | 404.739.391.110 |
| 7. Chi phí tài chính | 22 | 5.4 | 1.861.163.930 | 31.948.669.706 | 23.977.894.535 | 96.115.472.627 |
| - Trong đó: Chi phí lãi vay | 23 | | 1.847.671.233 | 25.663.257.524 | 23.200.550.290 | 83.024.550.012 |
| 8. Chi phí bán hàng | 25 | 5.5 | 28.835.428.455 | 1.935.238.217 | 57.034.115.867 | 4.831.252.628 |
| 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp | 26 | 5.5 | 79.389.897.726 | 19.481.572.493 | 135.780.755.361 | 68.693.738.300 |
| 10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh | 30 | | (73.213.553.505) | (64.526.324.502) | (122.391.246.954) | 286.943.470.550 |
| 11. Thu nhập khác | 31 | 5.6 | 412.116.048 | 112.031.423 | 661.595.692 | 310.259.471 |
| 12. Chi phí khác | 32 | 5.6 | 1.932.183.357 | (9.151.330.121) | 5.311.309.894 | 35.073.270.219 |
| 13. Lợi nhuận khác | 40 | | (1.520.067.309) | 9.263.361.544 | (4.649.714.202) | (34.763.010.748) |
| 14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế | 50 | | (74.733.620.814) | (55.262.962.958) | (127.040.961.156) | 252.180.459.802 |
| 15. Chi phí thuế TNDN hiện hành | 51 | | 37.404.609.463 | - | 54.666.868.581 | - |
| 16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại | 52 | | (37.404.609.463) | - | (54.666.868.581) | - |
| 17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp | 60 | | (74.733.620.814) | (55.262.962.958) | (127.040.961.156) | 252.180.459.802 |

NGƯỜI LẬP BIỂU

KẾ TOÁN TRƯỞNG

TRẦN THỊ ANH

BÙI THANH THẢO



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (THEO PHƯƠNG PHÁP GIÁN TIẾP) QUÝ IV NĂM 2025

Đơn vị tính: VND

| Chỉ tiêu | Mã số | Thuyết minh | Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 4 | |
|--|-----------|-------------|----------------------------------|--------------------------|
| | | | Năm 2025 VND | Năm 2024 VND |
| I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh | | | | |
| 1. Lợi nhuận trước thuế | 01 | | (127.040.961.156) | 252.180.459.802 |
| 2. Điều chỉnh các khoản | | | 56.368.645.095 | (318.270.795.527) |
| Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT | 02 | | 6.669.439.991 | 5.072.239.872 |
| Các khoản dự phòng | 03 | | 53.643.473.197 | (2.077.711.951) |
| Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ | 04 | | 548.679.000 | 189.782.000 |
| Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư | 05 | | (27.850.576.911) | (404.739.391.110) |
| Chi phí lãi vay | 06 | | 23.357.629.818 | 83.284.285.662 |
| 3. Lợi nhuận từ HĐ kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động | 08 | | (70.672.316.061) | (66.090.335.725) |
| Tăng, giảm các khoản phải thu | 09 | | 414.218.726.469 | 480.009.855 |
| Tăng, giảm hàng tồn kho | 10 | | (282.255.946.106) | (172.031.104.723) |
| Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp) | 11 | | 3.910.893.884.612 | (73.849.291.860) |
| Tăng, giảm chi phí trả trước | 12 | | (1.183.980.110.396) | (5.637.637.970) |
| Tiền lãi vay đã trả | 14 | | (34.148.105.199) | (226.748.587.331) |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp | 15 | | (41.803.476.274) | (140.661.324.486) |
| Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh | 17 | | (8.472.605.685) | (2.632.648.370) |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh | 20 | | 2.703.780.051.360 | (687.170.920.610) |
| II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư | | | | |
| Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác | 21 | | (30.104.493.585) | (24.058.565.473) |
| Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác | 23 | | (100.000.000.000) | - |
| Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 25 | | (3.299.130.000.000) | (1.118.500.000.000) |
| Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia | 27 | | 28.195.860.619 | 518.975.863.549 |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư | 30 | | (3.401.038.632.966) | (623.582.701.924) |

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. HCM

Mẫu 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 IV NĂM 2025**

Đơn vị tính: VND

| Chỉ tiêu | Mã số | Thuyết minh | Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 4 | |
|---|-----------|-------------|----------------------------------|--------------------------|
| | | | 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 | | 3.540.858.576.000 | 1.220.063.028.000 |
| Tiền thu từ đi vay | 33 | 6.1 | 642.257.623.007 | 956.213.478.212 |
| Tiền trả nợ gốc vay | 34 | 6.2 | (2.059.471.101.219) | (778.519.054.541) |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính | 40 | | 2.123.645.097.788 | 1.397.757.451.671 |
| Lưu chuyển tiền thuần trong năm | 50 | | 1.426.386.516.182 | 87.003.829.137 |
| 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 | 1.519.759.117.748 | 93.372.601.566 |

Ngày 30 tháng 01 năm 2026

NGƯỜI LẬP BIỂU

TRẦN THỊ ANH

KẾ TOÁN TRƯỞNG

BÙI THANH THẢO



TỔNG GIÁM ĐỐC

BÙI NGỌC ĐỨC

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 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 31/12/2025 là 11.141.316.750.000 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 31 tháng 12 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”) | Công nghệ 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”) | Công nghệ 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 Bất Động Sản Đất Phát Hưng (trước đây là 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 (“BDS 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 (“BDS Bắc Bộ”) | Kinh doanh và môi giới BĐS | 19,11 | 51,00 |

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 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 |

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 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 TNHH Thương mại và Phát triển Eastern Lotus | Kinh doanh và môi giới BDS | 100,00 | 100,00 |
| 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 TNHH Đầu Tư Kinh Doanh Bất Động Sản Lan Anh | Kinh doanh BDS | 100,00 | 100,00 |
| 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 31 tháng 12 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 (“DXI”) | 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 31 tháng 12 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 Magnolia Southern Holdings | Kinh doanh BĐS | 100,00 | 100,00 |
| 89. | Công Ty TNHH BĐS Hoa Phượng Đỏ | Kinh doanh BĐS | 100,00 | 100,00 |
| 90. | Công ty Cổ Phần Bất Động Sản Thuận An City | Kinh doanh BĐS | 100,00 | 100,00 |
| 91. | Công ty TNHH Đầu Tư Lê Gia Newland | Kinh doanh BĐS | 21,16 | 67,00 |
| 92. | Công ty Cổ Phần Dịch Vụ Và Địa Ốc Thăng Long | Kinh doanh BĐS | 19,10 | 51,00 |

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 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

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.

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.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 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

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

3.3. Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính riêng theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu 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 dự 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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 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

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 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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 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 đầu tư vào công ty con mà trong đó Công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo phương pháp giá gốc.

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

Đầu tư vào các công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 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

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.

3.15. 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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 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

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.

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 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

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.

3.17. 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: VNĐ

4.1. Tiền và các khoản tương đương tiền

| | Ngày 31 tháng 12 năm 2025 | Ngày 31 tháng 12 năm 2024 |
|--------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| 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 – 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 31 tháng 12 năm 2025 | Ngày 31 tháng 12 năm 2024 |
|--------------------|------------------------------|------------------------------|
| Tiền gửi có kỳ hạn | 100.230.000.000 | 230.000.000 |
| TỔNG CỘNG | 100.230.000.000 | 230.000.000 |

4.3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

| | Ngày 31 tháng 12 năm 2025 | Ngày 31 tháng 12 năm 2024 |
|--------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| Phải thu khách hàng mua căn hộ | 102.678.168.873 | 102.910.258.200 |
| Phải thu khách hàng khác | 43.747.354.769 | 41.664.090.054 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 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

| | | |
|---|------------------------|------------------------|
| TỔNG CỘNG | 146.425.523.642 | 144.574.348.254 |
| Dự phòng phải thu ngắn hạn của khách hàng | (38.463.114.371) | (38.463.114.371) |
| Giá trị thuần | 107.962.409.271 | 106.111.233.883 |

4.4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

| | <i>Ngày 31 tháng 12 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 | - | 126.000.000.000 |
| Công ty CP Tập đoàn Xây dựng Hòa Bình | 140.106.386.076 | - |
| Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Hậu Giang | 6.000.000.000 | - |
| Các khoản trả trước cho nhà cung cấp khác | 24.221.525.795 | 19.936.994.109 |
| TỔNG CỘNG | 261.817.960.792 | 284.812.677.575 |
| Dự phòng trả trước cho người bán ngắn hạn | (97.330.063.921) | (92.330.063.921) |
| Giá trị thuần | 164.487.896.871 | 192.482.613.654 |

4.5. Phải thu ngắn hạn khác

| | <i>Ngày 31 tháng 12 năm 2025</i> | <i>Ngày 31 tháng 12 năm 2024</i> |
|---------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| Ký cược, ký quỹ | 43.283.177.273 | 39.562.349.323 |
| Tạm ứng đầu tư | 68.250.647.640 | 71.980.914.000 |
| Tạm ứng nhân viên | 8.070.595.503 | 9.088.037.228 |
| Góp vốn hợp tác kinh doanh | 134.646.377.826 | 135.646.377.826 |
| Phải thu lãi vay | 36.402.890 | 334.872.189 |
| Phải thu tiền đặt cọc | - | 387.964.800.000 |
| Các khoản khác | 1.567.761.331 | 1.961.125.507 |
| TỔNG CỘNG | 255.854.962.463 | 646.538.476.073 |
| Dự phòng phải thu ngắn hạn khác | (130.965.800.323) | (82.365.800.323) |
| Giá trị thuần | 124.889.162.140 | 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 31 tháng 12 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

| | Ngày 31 tháng 12 năm 2025 | Ngày 31 tháng 12 năm 2024 |
|--------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| Bất động sản dở dang | 2.055.364.928.748 | 1.772.297.351.019 |
| Bất động sản thành phẩm | 21.629.164.024 | 22.605.374.905 |
| Hàng hóa | 257.542.159 | 262.030.159 |
| Công cụ dụng cụ | 716.880.073 | 547.812.815 |
| TỔNG CỘNG | 2.077.968.515.004 | 1.795.712.568.898 |
| Dự phòng giảm giá hàng tồn kho | - | - |
| Giá trị thuần | 2.077.968.515.004 | 1.795.712.568.898 |

4.7. Tăng, Giảm tài sản cố định hữu hình

| | Phương tiện vận tải, truyền dẫn | Thiết bị, dụng cụ quản lý | TSCĐ khác | Tổng cộng |
|---------------------------------|------------------------------------|------------------------------|---------------|------------------|
| Nguyên giá: | | | | |
| Số dư đầu năm | 13.640.924.625 | 10.595.855.177 | 965.494.220 | 25.202.274.022 |
| Mua trong kỳ | - | 940.123.000 | - | 940.123.000 |
| Số dư cuối năm | 13.640.924.625 | 11.535.978.177 | 965.494.220 | 26.142.397.022 |
| Giá trị khấu hao lũy kế: | | | | |
| Số dư đầu năm | (11.952.457.380) | (10.322.152.398) | (959.470.230) | (23.234.080.008) |
| Khấu hao trong kỳ | (1.140.776.883) | (272.424.940) | (6.023.990) | (1.419.225.813) |
| Số dư cuối năm | (13.093.234.263) | (10.594.577.338) | (965.494.220) | (24.653.305.821) |
| Giá trị còn lại | | | | |
| Số dư đầu năm | 1.688.467.245 | 273.702.779 | 6.023.990 | 1.968.194.014 |
| Số dư cuối năm | 547.690.362 | 941.400.839 | - | 1.489.091.201 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 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 | (1.834.504.000) | (15.625.000) | - | (1.850.129.000) |
| Số dư cuối kỳ | (12.164.230.070) | (1.063.166.005) | (310.734.600) | (13.538.130.675) |
| Giá trị còn lại: | | | | |
| Số dư đầu kỳ | 5.835.305.332 | 15.625.000 | - | 5.850.930.332 |
| Số dư cuối kỳ | 4.000.801.332 | - | - | 4.000.801.332 |

4.9. Bất động sản đầu tư

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



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 31 tháng 12 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

4.10. Đầu tư vào công ty con

| Tên công ty con | Tình trạng hoạt động | Ngày 31/12/2025 | | 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 | 13.393.588.704.626 | 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 | | | 16.460.322.308.699 | | 13.161.192.308.699 |

14

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

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 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

| | Ngày 31 tháng 12 năm 2025 | Ngày 31 tháng 12 năm 2024 |
|---|------------------------------|------------------------------|
| Chi phí hoa hồng, môi giới, nhà mẫ các dự án | 1.234.824.456.300 | 46.753.135.885 |
| Công cụ dụng cụ và chi phí trả trước dài hạn khác | 26.672.844.724 | 35.876.691.695 |
| TỔNG CỘNG | 1.261.497.301.024 | 82.629.827.580 |

4.12. Tài sản thuế TNDN hoãn lại

| | Ngày 31 tháng 12 năm 2025 | Ngày 31 tháng 12 năm 2024 |
|--|------------------------------|------------------------------|
| 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 | 54.666.868.581 | - |
| TỔNG CỘNG | 54.666.868.581 | - |

4.13. Phải trả người bán ngắn hạn

| | Ngày 31 tháng 12 năm 2025 | Ngày 31 tháng 12 năm 2024 |
|---------------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| Công ty TNHH Xây Dựng Bình Định | 8.589.231.575 | 16.257.256.702 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư TDI | 5.866.666.667 | - |
| Công ty CP Tập đoàn Xây dựng Hòa Bình | 52.057.992.679 | - |
| Khác | 593.735.982.469 | 76.551.685.827 |
| TỔNG CỘNG | 660.249.873.390 | 92.808.942.529 |

4.14. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

| | Ngày 31 tháng 12 năm 2024 | Số phải nộp trong kỳ | Số đã nộp trong kỳ | Ngày 31 tháng 12 năm 2025 |
|------------------|------------------------------|-------------------------|------------------------|------------------------------|
| Thuế GTGT | 39.493.038.257 | 357.317.187.630 | 178.517.997.175 | 218.292.228.712 |
| Thuế TNDN | 21.100.372.213 | 54.666.868.581 | 41.803.476.274 | 33.963.764.520 |
| Thuế TNCN | 529.337.080 | 7.306.143.422 | 6.313.463.733 | 1.522.016.769 |
| Khác | 50.987.960.815 | 5.199.616.004 | 54.270.000.031 | 1.917.576.788 |
| TỔNG CỘNG | 112.110.708.365 | 424.489.815.637 | 280.904.937.213 | 255.695.586.789 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 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

4.15. Chi phí phải trả ngắn hạn

| | <i>Ngày 31 tháng 12 năm 2025</i> | <i>Ngày 31 tháng 12 năm 2024</i> |
|---|--------------------------------------|--------------------------------------|
| Chi phí trích trước để hoàn thành các dự án | 23.502.736.701 | 23.730.009.428 |
| Chi phí trích trước về lãi vay | 2.130.823.225 | 14.493.045.663 |
| Chi phí trích trước khác | 2.941.561.062 | 4.912.254.979 |
| TỔNG CỘNG | 28.575.120.988 | 43.135.310.070 |

4.16. Phải trả khác

| | <i>Ngày 31 tháng 12 năm 2025</i> | <i>Ngày 31 tháng 12 năm 2024</i> |
|-------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| Phải trả ngắn hạn khác | 2.468.743.018.278 | 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 | 4.425.387.336 | 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 | 2.412.032.818.200 | 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 | 48.683.460.727 | 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 | 2.591.941.446.694 | 4.361.220.450.774 |

4.17. Vay và nợ thuê tài chính

| | <i>Ngày 31 tháng 12 năm 2025</i> | <i>Ngày 31 tháng 12 năm 2024</i> |
|---|--------------------------------------|--------------------------------------|
| Ngắn hạn | 139.000.000.000 | 599.845.936.785 |
| <i>Vay ngân hàng</i> | - | - |
| <i>Trái phiếu</i> | - | 199.842.920.472 |
| <i>Vay tổ chức, cá nhân khác (Thuyết minh 4.17.1)</i> | 139.000.000.000 | 400.003.016.313 |
| Dài hạn | - | 956.210.461.899 |



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 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>Vay ngân hàng</i> | - | 956.210.461.899 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|--|--|--|--|--|-----------|-------------------|-------------------|-----|-----------------|-----------------|----------------|---------------------|-------------------|--------------------------------------|-------------|-------------|-------------------|------------------------|--------------------------|
| TỔNG CỘNG | 139.000.000.000 | 1.556.056.398.684 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <p>Tình hình tăng giảm các khoản vay như sau:</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-top: 10px;"> <thead> <tr> <th style="width: 60%;"></th> <th style="width: 20%; text-align: right;"><i>Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025</i></th> <th style="width: 20%; text-align: right;"><i>Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024</i></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Số đầu kỳ</td> <td style="text-align: right;">1.556.056.398.684</td> <td style="text-align: right;">1.378.102.239.363</td> </tr> <tr> <td>Vay</td> <td style="text-align: right;">642.257.623.007</td> <td style="text-align: right;">956.213.478.212</td> </tr> <tr> <td>Trả nợ gốc vay</td> <td style="text-align: right;">(2.059.471.101.219)</td> <td style="text-align: right;">(778.519.054.541)</td> </tr> <tr> <td>Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu</td> <td style="text-align: right;">157.079.528</td> <td style="text-align: right;">259.735.650</td> </tr> <tr> <td>Số cuối kỳ</td> <td style="text-align: right;">139.000.000.000</td> <td style="text-align: right;">1.556.056.398.684</td> </tr> </tbody> </table> | | | | <i>Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025</i> | <i>Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024</i> | Số đầu kỳ | 1.556.056.398.684 | 1.378.102.239.363 | Vay | 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 kỳ | 139.000.000.000 | 1.556.056.398.684 |
| | <i>Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025</i> | <i>Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024</i> | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Số đầu kỳ | 1.556.056.398.684 | 1.378.102.239.363 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Vay | 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 kỳ | 139.000.000.000 | 1.556.056.398.684 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2025 bao gồm các hợp đồng sau:

4.17.1 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 | 139.000.000.000 | Ngày 18 tháng 9 năm 2026 | Bổ sung vốn lưu động | Tín chấp |
| Tổng cộng | 139.000.000.000 | | | |



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH
2W Ung 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 31 tháng 12 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 |
|---|-------------------|----------------------|-----------------|-----------------------|-----------------------------------|-------------------|
| <i>Cho kỳ kế toán kết thúc 31.12.2024</i> | | | | | | |
| 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 | - | (588.940.000) | - | - | - | (588.940.000) |
| 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 | - | - | - | - | 252.180.459.802 | 252.180.459.802 |
| Cuối 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 |
| <i>Cho kỳ kế toán kết thúc 31.12.2025</i> | | | | | | |
| 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 |



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 31 tháng 12 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

| | | | | | | |
|---|---------------------------|--------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|---------------------------|
| Phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu | 2.436.465.480.000 | 1.104.393.096.000 | - | - | 3.540.858.576.000 | |
| 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 | - | (1.477.540.484) | - | - | (1.477.540.484) | |
| Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi | - | - | - | (5.118.700.036) | (5.118.700.036) | |
| Lãi (lỗ) trong kỳ | - | - | - | (127.040.961.156) | (127.040.961.156) | |
| Cuối kỳ | 11.141.316.750.000 | 1.105.726.834.322 | (2.500.560.000) | 107.828.707.986 | 986.357.110.535 | 13.338.728.842.843 |

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 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</i> 01/01/2025 <i>đến 31/12/2025</i> | <i>Từ ngày</i> 01/01/2024 <i>đến 31/12/2024</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 | 3.916.807.540.000 | 1.016.719.190.000 |
| Cổ phiếu ESOP cho nhân viên | - | 90.000.000.000 |
| Số dư cuối kỳ | 11.141.316.750.000 | 7.224.509.210.000 |

c. Cổ phiếu

| | <i>Ngày 31 tháng 12</i> <i>năm 2025</i> | <i>Ngày 31 tháng 12</i> <i>năm 2024</i> |
|---|--|--|
| | <i>Số cổ phiếu</i> | <i>Số cổ phiếu</i> |
| 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> | <i>1.114.131.675</i> | <i>722.450.921</i> |
| Cổ phiếu quỹ | | |
| <i>Cổ phiếu phổ thông</i> | <i>(1.747.486)</i> | <i>(1.747.486)</i> |
| Cổ phiếu đang lưu hành | | |
| <i>Cổ phiếu phổ thông</i> | <i>1.112.384.189</i> | <i>720.703.435</i> |
| Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành | <i>10.000</i> | <i>10.000</i> |

d. Các quỹ của doanh nghiệp

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 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 IV</i> <i>năm 2025</i> | <i>Quý IV</i> <i>năm 2024</i> | <i>Lũy kế</i> <i>năm 2025</i> | <i>Lũy kế</i> <i>năm 2024</i> |
|---|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Tổng doanh thu | 4.305.485.865 | 3.341.944.561 | 79.015.674.234 | 89.503.575.774 |
| <i>Trong đó:</i> | | | | |
| Doanh thu hàng hóa bất động sản | - | - | 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 | 2.329.090.909 | 2.228.181.818 | 36.808.130.199 | 80.343.670.215 |
| Doanh thu từ BĐS đầu tư | 1.976.394.956 | 1.113.762.743 | 5.550.271.310 | 4.172.222.602 |
| Các khoản giảm trừ doanh thu | | | | |
| Hàng bán trả lại | - | - | - | - |
| DOANH THU THUẦN | 4.305.485.865 | 3.341.944.561 | 79.015.674.234 | 89.503.575.774 |

5.2. Giá vốn hàng bán

| | <i>Quý IV</i> <i>năm 2025</i> | <i>Quý IV</i> <i>năm 2024</i> | <i>Lũy kế</i> <i>năm 2025</i> | <i>Lũy kế</i> <i>năm 2024</i> |
|---|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Giá vốn thành phẩm bất động sản | - | - | - | 4.035.216.366 |
| Giá vốn dịch vụ tư vấn, quản lý, cho thuê | (15.263.464.170) | 15.826.793.754 | 8.281.387.618 | 32.682.425.610 |
| Giá vốn bán bất động sản đầu tư | 2.675.792.561 | - | 4.230.159.127 | 941.390.803 |
| TỔNG CỘNG | (12.587.671.609) | 15.826.793.754 | 12.511.546.745 | 37.659.032.779 |

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 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

5.3. Doanh thu hoạt động tài chính

| | <i>Quý IV</i> <i>năm 2025</i> | <i>Quý IV</i> <i>năm 2024</i> | <i>Lũy kế</i> <i>năm 2025</i> | <i>Lũy kế</i> <i>năm 2024</i> |
|----------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Lãi tiền gửi, cho vay | 19.979.779.132 | 1.324.005.107 | 27.897.391.320 | 3.336.769.260 |
| Cổ tức lợi nhuận được chia | - | - | - | 401.402.621.850 |
| TỔNG CỘNG | 19.979.779.132 | 1.324.005.107 | 27.897.391.320 | 404.739.391.110 |

5.4. Chi phí tài chính

| | <i>Quý IV</i> <i>năm 2025</i> | <i>Quý IV</i> <i>năm 2024</i> | <i>Lũy kế</i> <i>năm 2025</i> | <i>Lũy kế</i> <i>năm 2024</i> |
|--------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Chi phí lãi vay | 1.847.671.233 | 25.663.257.524 | 23.200.550.290 | 83.024.550.012 |
| Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu | - | 39.534.093 | 157.079.528 | 259.735.650 |
| Chi phí tài chính khác | 13.492.697 | 6.245.878.089 | 620.264.717 | 12.831.186.965 |
| TỔNG CỘNG | 1.861.163.930 | 31.948.669.706 | 23.977.894.535 | 96.115.472.627 |

5.5. Chi phí bán hàng và quản lý doanh nghiệp

| | <i>Quý IV</i> <i>năm 2025</i> | <i>Quý IV</i> <i>năm 2024</i> | <i>Lũy kế</i> <i>năm 2025</i> | <i>Lũy kế</i> <i>năm 2024</i> |
|-------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Chi phí bán hàng | 28.835.428.455 | 1.935.238.217 | 57.034.115.867 | 4.831.252.628 |
| Chi phí lương | 1.785.450.988 | 1.346.162.171 | 3.543.746.627 | 4.182.176.584 |
| Chi phí môi giới | - | - | 51.686.250 | - |
| Chi phí quảng cáo, hỗ trợ lãi suất | 26.387.544.371 | 330.500.001 | 52.178.365.544 | 330.500.001 |
| Chi phí khấu hao và hao mòn | 17.098.765 | 20.000.000 | 79.999.998 | 79.999.998 |
| Chi phí khác | 645.334.331 | 238.576.045 | 1.180.317.448 | 238.576.045 |
| Chi phí quản lý doanh nghiệp | 79.389.897.726 | 19.481.572.493 | 135.780.755.361 | 68.693.738.300 |
| Chi phí nhân viên quản lý | 24.390.286.060 | 14.877.771.700 | 59.029.009.530 | 49.320.260.170 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 1.718.454.063 | 2.204.026.627 | 7.817.295.113 | 7.420.569.345 |
| Chi phí khấu hao TSCĐ, CCDC | 1.878.694.246 | 1.145.308.068 | 8.348.698.983 | 5.893.973.873 |
| Chi phí dự phòng | 48.600.000.000 | (1.793.413.900) | 53.600.000.000 | (1.793.413.900) |

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 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

| | | | | |
|------------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|-----------------------|
| Chi phí bằng tiền khác | 2.802.463.357 | 3.047.879.998 | 6.985.751.735 | 7.852.348.812 |
| TỔNG CỘNG | 108.225.326.181 | 21.416.810.710 | 192.814.871.228 | 73.524.990.928 |

5.6. Thu nhập và chi phí khác

| | <i>Quý IV năm 2025</i> | <i>Quý IV năm 2024</i> | <i>Lũy kế năm 2025</i> | <i>Lũy kế năm 2024</i> |
|-----------------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Thu nhập khác | 412.116.048 | 112.031.423 | 661.595.692 | 310.259.471 |
| Tiền phạt thu được | 410.615.946 | 111.710.328 | 649.355.091 | 151.319.289 |
| Các khoản khác | 1.500.102 | 321.095 | 12.240.601 | 158.940.182 |
| Chi phí khác | 1.932.183.357 | (9.151.330.121) | 5.311.309.894 | 35.073.270.219 |
| Chi phí phạt thanh lý hợp đồng | - | - | - | 14.965.479.452 |
| Chi phí phạt chậm nộp thuế | 1.932.183.357 | 1.474.870.534 | 4.310.714.073 | 11.870.363.103 |
| Các khoản khác | - | (10.626.200.655) | 1.000.595.821 | 8.237.427.664 |
| (LỖ) LỢI NHUẬN KHÁC | (1.520.067.309) | 9.263.361.544 | (4.649.714.202) | (34.763.010.748) |

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 khế ước thông thường | 642.257.623.007 | 956.213.478.212 |
| Chi phí phát hành trái phiếu | - | - |
| Tổng cộng | 642.257.623.007 | 956.213.478.212 |

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 khế ước thông thường | 1.859.471.101.219 | 730.519.054.541 |

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 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

| | | |
|-----------------------|--------------------------|------------------------|
| Trả nợ gốc trái phiếu | 200.000.000.000 | 48.000.000.000 |
| Tổng cộng | 2.059.471.101.219 | 778.519.054.541 |

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:

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>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 | 2.566.070.280 | 2.566.070.280 |
| | | Trả tiền thuê văn phòng | 2.822.677.308 | 12.133.099.266 |
| DXS | | 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 The Prive | 343.400.000.000 | - |
| | | Hoàn tiền booking cho KH đặt chỗ DA The Prive | 240.300.000.000 | - |
| | | 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 |
| | | Góp vốn | 3.298.100.000.000 | 1.118.500.000.000 |
| | | Trả tiền thu hộ | 387.964.800.000 | - |
| Hà An | Công ty con | Cần trừ công nợ | - | 168.174.471.054 |
| | | Hoàn trả khoản vay | 400.000.000.000 | 505.685.883.050 |
| | | Doanh thu bán thành phẩm BĐS | - | 4.987.682.957 |

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

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 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

| | | | | |
|---------------------|-------------|-------------------------------------|-------------------|-----------------|
| | | Doanh thu hợp đồng phát triển dự án | 27.500.000.000 | 70.800.000.000 |
| | | Doanh thu cho thuê mặt bằng | 8.552.727.272 | 8.149.090.908 |
| | | 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 | 32.341.713.738 |
| | | Hoàn cọc | 1.397.000.000.000 | - |
| | | Phí dịch vụ DA The Prive | 41.564.370.406 | - |
| | | Thanh toán phí dịch vụ | 1.360.516.973 | - |
| | | Thu hoàn vốn góp | - | 2.520.000 |
| 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 | - |
| Patheon | Công ty con | Góp vốn | 50.000.000 | - |
| DXI | Công ty con | Hoàn trả phải trả khác | 3.306.974.533 | 2.600.000.000 |
| Công nghệ Ihouzz | Công ty con | Phí cung cấp phần mềm | 1.542.802.201 | 831.148.431 |
| | | Trả tiền phí phần mềm | 1.568.565.408 | 7.556.009.292 |
| | | Phải trả khác | - | 10.000.000.000 |
| Asahi Japan | | Phí dịch vụ quản lý vận hành | 1.770.916.418 | - |
| | | Trả tiền phí dịch vụ | 1.378.831.951 | - |
| Hà Thuận Hùng | Công ty con | Thu tiền lãi cho vay | 33.103.726 | - |
| | | Vay | 159.000.000.000 | - |
| | | Hoàn trả khoản vay | 20.000.000.000 | - |
| | | Lãi vay | 2.130.821.918 | - |
| Đất Xanh Commercial | Công ty con | Phí dịch vụ môi giới | 51.686.250 | - |

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 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

| | | | | |
|-----------------------|---|---|---------------|-----------------|
| 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 |
| | | Hoàn trả tiền vốn hợp tác | - | 112.489.220.930 |
| 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 |
| | | Thu tiền bán căn hộ | 1.578.196.428 | - |

| | <i>Lũy kế năm 2025</i> | <i>Lũy kế năm 2024</i> |
|-----------------------------|------------------------|------------------------|
| Tổng Giám Đốc | 5.660.971.010 | 4.125.957.500 |
| Các thành viên quản lý khác | 7.164.233.007 | 6.120.955.664 |
| Tổng cộng | 12.825.204.017 | 10.246.913.164 |

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.

NGƯỜI LẬP BIỂU

TRẦN THỊ ANH
KẾ TOÁN TRƯỞNG

BÙI THANH THẢO

Ngày 30 tháng 01 năm 2026

