

CÔNG TY
C[°] PH^hIN
T^xP ^hOÀN
^hT XANH

Digitally signed by
CÔNG TY C[°] PH^hIN
T^xP ^hOÀN ^hT XANH
DN: cn=CÔNG TY C[°]
PH^hIN T^xP ^hOÀN ^hT
XANH c=VN
Reason: I am the
author of this document
Location:
Date: 2026-03-31
18:23:00
Digitally signed by
CÔNG TY C[°] PH^hIN
T^xP ^hOÀN ^hT
XANH
DN: cn=CÔNG TY C[°]
PH^hIN T^xP ^hOÀN
^hT XANH c=VN
Reason: I am the
author of this
document
Location:
Date: 2026-03-31
18:23+07:00

CÔNG TY
C[°] PH^hIN
T^xP
^hOÀN
^hT
XANH

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh

Báo cáo tài chính riêng

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



Shape the future
with confidence

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh

MỤC LỤC

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

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("GCNĐKDN") số 0303104343 do Sở Tài chính (trước đây là Sở Kế hoạch và Đầu tư) Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 23 tháng 11 năm 2007, và các GCNĐKDN điều chỉnh sau đó.

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

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

ỦY BAN KIỂM TOÁN

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

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

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

KIỂM TOÁN VIÊN

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

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

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

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

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



Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:

Bùi Ngọc Đức
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2026



Shape the future
with confidence

Ernst & Young Vietnam Limited
2 Hai Trieu Street, Sai Gon Ward
Ho Chi Minh City, Vietnam

Tel: +84 28 3824 5252
Email: eyhcmc@vn.ey.com
Website (EN): ey.com/en_vn
Website (VN): ey.com/vi_vn

Số tham chiếu: 11755202/68592599/FN

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

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

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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



Shape the future
with confidence

Ý kiến của Kiểm toán viên

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

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



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

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

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2026

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

VND

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

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

VND

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

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

VND

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

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2026

Trần Thị Anh
Người lập

Bùi Thanh Thảo
Kế toán trưởng

Bùi Ngọc Đức
Tổng Giám đốc



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

VND

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

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2026

Trần Thị Anh
Người lập

Bùi Thanh Thảo
Kế toán trưởng

Bùi Ngọc Đức
Tổng Giám đốc

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

VND

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

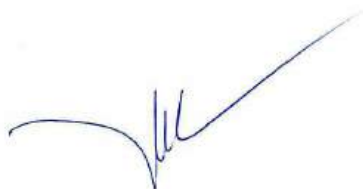
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

VND

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

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2026



Trần Thị Anh
Người lập



Bùi Thanh Thảo
Kế toán trưởng



Bùi Ngọc Đức
Tổng Giám đốc

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("GCNĐKDN") số 0303104343 do Sở Tài chính (trước đây là Sở Kế hoạch và Đầu tư) ("STC") Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 23 tháng 11 năm 2007, và các GCNĐKDN điều chỉnh sau đó.

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

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

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

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng

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

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

2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.4 Kỳ kế toán năm

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

2.5 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

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

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

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Hàng tồn kho

Hàng hóa bất động sản

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

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

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

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

Hàng tồn kho khác

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

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

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

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

3.2 *Hàng tồn kho* (tiếp theo)

Hàng tồn kho khác (tiếp theo)

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

3.3 *Các khoản phải thu*

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

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

3.4 *Tài sản cố định hữu hình*

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

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

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

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

3.5 *Tài sản cố định vô hình*

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

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

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

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

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

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

3.6 *Khấu hao và hao mòn*

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

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

3.7 *Bất động sản đầu tư*

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

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

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

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

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

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

3.8 *Chi phí xây dựng cơ bản dở dang*

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

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

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

3.9 *Chi phí đi vay*

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

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

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

3.9 *Chi phí đi vay* (tiếp theo)

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

3.10 *Chi phí trả trước*

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

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

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

3.11 *Các khoản đầu tư*

Đầu tư vào các công ty con

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

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư góp vốn

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

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

3.12 *Các khoản phải trả và chi phí trích trước*

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

3.13 *Trái phiếu thường*

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

3.14 *Vốn góp của chủ sở hữu*

Cổ phiếu phổ thông

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

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

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

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

Thặng dư vốn cổ phần

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

Cổ phiếu quỹ

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

3.15 *Phân chia lợi nhuận*

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

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

► *Quỹ đầu tư phát triển*

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

► *Quỹ khen thưởng, phúc lợi*

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

3.16 *Ghi nhận doanh thu*

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

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

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

Doanh thu chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ

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

Doanh thu từ tiền lãi

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

Cổ tức

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

Doanh thu cho thuê

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

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

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

3.17 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.17 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

3.18 Các bên liên quan

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

4. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG TRONG NĂM

Phát hành 150.146.548 cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

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

(*) Các khoản tương đương tiền thể hiện các khoản tiền gửi ngắn hạn có kỳ hạn gốc không quá ba (3) tháng tại các ngân hàng thương mại và hưởng lãi suất từ 4 - 4,75%/năm.

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

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

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

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

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

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

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

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

8. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

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

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

9. DỰ PHÒNG PHẢI THU NGẮN HẠN KHÓ ĐÒI

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

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

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

10. HÀNG TỒN KHO

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

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

Chi phí lãi vay vốn hóa

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

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

11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

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

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

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

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

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

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

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

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

Thuyết minh bổ sung:

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

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

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

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

14. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

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

15. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

15.1 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

15.2 Đầu tư vào công ty con

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

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

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

15.2 Đầu tư vào công ty con (tiếp theo)

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

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

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

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

16. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

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

17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

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

18. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

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

19. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

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

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

20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

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

21. PHẢI TRẢ KHÁC

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

22. VAY VÀ NỢ

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

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

22. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

Tình hình tăng giảm các khoản vay như sau:

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

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

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

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

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU

23.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

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

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

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

23.2 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

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

23.3 Cổ phiếu phổ thông

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

24. DOANH THU

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

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

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

24. DOANH THU (tiếp theo)

24.2 Doanh thu hoạt động tài chính

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

25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

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

26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

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

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

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

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

28. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

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

29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

29.1 Chi phí thuế TNDN

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

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

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

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

29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

29.2 Thuế TNDN hiện hành

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

29.3 Thuế TNDN hoãn lại

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

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

29.4 Lỗ thuế chuyển sang các năm sau

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

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

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

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

30. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Các giao dịch khác với các bên liên quan

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

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

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

31. CÁC CAM KẾT

Cam kết theo hợp đồng cho thuê hoạt động

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

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

Cam kết theo hợp đồng thuê hoạt động

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

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

Cam kết góp vốn

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

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

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

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

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

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2026



Trần Thị Anh
Người lập



Bùi Thanh Thảo
Kế toán trưởng



Bùi Ngọc Đức
Tổng Giám đốc

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh

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

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

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh

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

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

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh

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

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

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh

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

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