

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh

Báo cáo tài chính riêng

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/03/2026



MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Báo cáo tình hình tài chính 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 Bùi Ngọc Đức	Chủ tịch	Bổ nhiệm từ ngày 16/04/2026
Ông Lương Ngọc Huy	Chủ tịch	Miễn nhiệm từ ngày 16/04/2026
Ông Lương Trí Thìn	Thành viên	
Ông Lương Ngọc Huy	Thành viên	Bổ nhiệm từ ngày 16/04/2026
Ông Hà Đức Hiếu	Thành viên	
Ông Nguyễn Huy Hoàng	Thành viên	Bổ nhiệm từ ngày 17/04/2026
Ông Nguyễn Phạm Anh Tài	Thành viên	Miễn nhiệm từ ngày 17/04/2026

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	Miễn nhiệm từ ngày 17/04/2026
Ông Nguyễn Huy Hoàng	Chủ tịch	Bổ nhiệm từ ngày 17/04/2026
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	Miễn nhiệm từ ngày 16/04/2026
Bà Đỗ Thị Thái	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm từ ngày 14/04/2026
Ông Nguyễn Trường Sơn	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm từ ngày 16/04/2026
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 Nguyễn Trường Sơn.

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 03 năm 2026, 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:

Nguyễn Trương Sơn
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 29 tháng 4 năm 2026



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

**BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
QUÝ I NĂM 2026
TẠI NGÀY 31/03/2026**

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Tại 31/03/2026	Tại 31/12/2025
A. Tài sản ngắn hạn	100		3.829.998.578.834	4.100.691.181.654
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4.1	597.876.645.172	1.519.759.117.748
1. Tiền	111		128.476.645.172	153.359.117.748
2. Các khoản tương đương tiền	112		469.400.000.000	1.366.400.000.000
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		402.321.197.411	100.266.402.890
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	4.2	402.321.197.411	100.266.402.890
III. Các khoản phải thu	130		652.918.850.179	397.303.065.392
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.3	148.503.306.690	146.425.523.642
2. Trả trước cho người bán	132	4.4	515.306.147.624	261.817.960.792
3. Phải thu ngắn hạn khác	135	4.5	255.868.374.480	255.818.559.573
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136		(266.758.978.615)	(266.758.978.615)
IV. Hàng tồn kho	140	4.6	2.173.373.593.749	2.077.227.658.004
1. Hàng tồn kho	141		2.173.373.593.749	2.077.227.658.004
V. Tài sản sinh học ngắn hạn	150		-	-
VI. Tài sản ngắn hạn khác	160		3.508.292.323	6.134.937.620
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161		3.508.292.323	6.134.937.620

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

QUÝ I NĂM 2026

TẠI NGÀY 31/03/2026

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Tại 31/03/2026	Tại 31/12/2025
B. Tài sản dài hạn	200		18.195.902.487.641	17.966.065.056.055
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		9.393.827.950	9.393.827.950
1. Phải thu dài hạn khác	215		9.393.827.950	9.393.827.950
II. Tài sản cố định	220		5.221.008.622	5.489.892.533
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.7	1.332.883.290	1.489.091.201
- Nguyên giá	222		26.142.397.022	26.142.397.022
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(24.809.513.732)	(24.653.305.821)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	4.8	3.888.125.332	4.000.801.332
- Nguyên giá	228		17.859.032.007	17.538.932.007
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(13.970.906.675)	(13.538.130.675)
III. Tài sản sinh học dài hạn	230		-	-
III. Bất động sản đầu tư	240	4.9	97.415.327.325	98.066.030.081
- Nguyên giá	241		110.848.773.812	110.848.773.812
- Giá trị hao mòn lũy kế	242		(13.433.446.487)	(12.782.743.731)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	250		88.372.511.023	87.237.331.023
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252		88.372.511.023	87.237.331.023
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	260		16.449.713.804.863	16.449.713.804.863
1. Đầu tư vào công ty con	261	4.10	16.460.322.308.699	16.460.322.308.699
2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	264		(10.608.503.836)	(10.608.503.836)
VI. Tài sản dài hạn khác	270		1.545.786.007.858	1.316.164.169.605
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	4.11	1.481.188.136.620	1.261.497.301.024
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272	4.12	64.597.871.238	54.666.868.581
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	280		22.025.901.066.475	22.066.756.237.709



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

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
QUÝ I NĂM 2026
TẠI NGÀY 31/03/2026

Đơn vị tính: VNĐ

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Tại 31/03/2026	Tại 31/12/2025
C. Nợ phải trả	300		8.731.018.109.303	8.721.762.489.866
I. Nợ ngắn hạn	310		8.728.940.720.303	8.598.564.061.450
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	4.13	395.668.797.035	668.141.341.654
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		5.887.108.587.043	4.982.139.244.680
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313		80.034.700	80.034.700
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	4.14	129.586.801.358	255.695.586.789
5. Phải trả người lao động	315		7.552.029.058	7.146.343.317
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	4.15	26.468.703.797	28.575.120.988
7. Phải trả ngắn hạn khác	320	4.16	2.245.302.945.290	2.468.662.983.578
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	4.17	-	139.000.000.000
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		37.172.822.022	49.123.405.744
II. Nợ dài hạn	330		2.077.389.000	123.198.428.416
1. Phải trả dài hạn khác	338	4.16	2.077.389.000	123.198.428.416

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

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
QUÝ I NĂM 2026
TẠI NGÀY 31/03/2026

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Tại 31/03/2026	Tại 31/12/2025
D. Nguồn vốn chủ sở hữu	400		13.294.882.957.172	13.344.993.747.843
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	4.18	11.141.316.750.000	11.141.316.750.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		11.141.316.750.000	11.141.316.750.000
2. Thặng dư vốn	412		1.105.726.834.322	1.105.726.834.322
3. Cổ phiếu mua lại của chính mình (*)	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	420		942.511.224.864	992.622.015.535
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420A		992.622.015.535	1.113.398.071.691
- LNST chưa phân phối kỳ này	420B		(50.110.790.671)	(120.776.056.156)
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		22.025.901.066.475	22.066.756.237.709

NGƯỜI LẬP BIỂU



TRẦN THỊ ANH

KẾ TOÁN TRƯỞNG



BÙI THANH THẢO

Phê duyệt, ngày 19 tháng 4 năm 2026

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO
PHÁP LUẬT



NGUYỄN TRƯỜNG SƠN



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

Mẫu số B 02 - DN
(Kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025
của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ QUÝ I NĂM 2026

Đơn vị tính: VNĐ

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý I Năm nay	Quý I Năm trước	Lũy kế Năm nay	Lũy kế Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	5.1	3.657.493.160	3.520.383.027	3.657.493.160	3.520.383.027
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		3.657.493.160	3.520.383.027	3.657.493.160	3.520.383.027
4. Giá vốn hàng bán	11	5.2	2.601.261.624	2.362.285.608	2.601.261.624	2.362.285.608
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		1.056.231.536	1.158.097.419	1.056.231.536	1.158.097.419
6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21		-	-	-	-
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	5.3	13.413.777.835	592.840.083	13.413.777.835	592.840.083
8. Chi phí tài chính	23	5.4	1.306.438.357	30.144.420.623	1.306.438.357	30.144.420.623
- Trong đó: Chi phí lãi vay	24		1.306.438.357	29.878.358.393	1.306.438.357	29.878.358.393
9. Chi phí bán hàng	25	5.5	31.578.263.169	1.381.197.176	31.578.263.169	1.381.197.176
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.5	29.075.457.309	14.351.227.826	29.075.457.309	14.351.227.826
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(47.490.149.464)	(44.125.908.123)	(47.490.149.464)	(44.125.908.123)
12. Thu nhập khác	31		409.171.830	8.750.000	409.171.830	8.750.000
13. Chi phí khác	32		3.029.813.037	1.166.908.672	3.029.813.037	1.166.908.672
14. Lợi nhuận khác	40	5.6	(2.620.641.207)	(1.158.158.672)	(2.620.641.207)	(1.158.158.672)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		(50.110.790.671)	(45.284.066.795)	(50.110.790.671)	(45.284.066.795)
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		9.931.002.657	-	9.931.002.657	-
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		(9.931.002.657)	-	(9.931.002.657)	-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		(50.110.790.671)	(45.284.066.795)	(50.110.790.671)	(45.284.066.795)

NGƯỜI LẬP BIỂU

KẾ TOÁN TRƯỞNG

TRẦN THỊ ANH

BÙI THANH THẢO

Phê duyệt ngày 30 tháng 4 năm 2026

NGƯỜI ĐẠI DIỆN
THEO PHÁP LUẬT



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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (THEO PHƯƠNG PHÁP GIÁN TIẾP) QUÝ I NĂM 2026

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 1	
			Năm 2026 VND	Năm 2025 VND
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		(50.110.790.671)	(45.284.066.795)
2. Điều chỉnh các khoản			(10.867.652.811)	30.757.278.874
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		1.239.686.667	1.308.828.471
Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	123.398.000
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(13.413.777.835)	(592.840.083)
Chi phí lãi vay	06		1.306.438.357	29.917.892.486
3. Lợi nhuận từ HĐ kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		(60.978.443.482)	(14.526.787.921)
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(255.615.784.787)	84.935.842.369
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(96.145.935.745)	(8.711.778.679)
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		145.714.515.569	(30.690.401.599)
Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(217.064.190.299)	(3.699.222.672)
Tiền lãi vay đã trả	14		3.254.246.576	(25.123.897.929)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		-	(2.500.000.000)
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(11.950.583.722)	(3.690.913.264)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(492.786.175.890)	(4.007.159.695)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		(1.455.280.000)	(188.248.000)
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(300.000.000.000)	-
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	(1.559.930.000.000)
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		11.358.983.314	625.943.809
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(290.096.296.686)	(1.559.492.304.191)

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 03 - DN
(Kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27
tháng 10 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
(THEO PHƯƠNG PHÁP GIÁN TIẾP)
QUÝ I NĂM 2026**

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 1	
			Năm 2026 VND	Năm 2025 VND
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	1.801.758.576.000
Tiền thu từ đi vay	33	6.1	-	30.500.395.000
Tiền trả nợ gốc vay	34	6.2	(139.000.000.000)	(86.003.016.313)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	40		(139.000.000.000)	1.746.255.954.687
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		(921.882.472.576)	182.756.490.801
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	4.1	1.519.759.117.748	93.372.601.566
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	4.1	597.876.645.172	276.129.092.367

Phê duyệt, ngày 29 tháng 4 năm 2026

NGƯỜI LẬP BIỂU

TRẦN THỊ ANH

KẾ TOÁN TRƯỞNG

BÙI THANH THẢO

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO
PHÁP LUẬT



NGUYỄN TRƯỜNG SƠN

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

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 03 năm 2026

(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.

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 03 năm 2026 là 184 (ngày 31 tháng 12 năm 2025: 176)

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	92,65	85,00
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 03 năm 2026
 (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	40,46	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	20,61	55,79
23.	Công ty Cổ phần Bất động sản S-Homes Group (“S-Homes”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	19,11	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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 03 năm 2026
(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	26,79	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	32,68	84,81
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	19,11	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	19,11	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	56,75
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	21,23	59,00
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	100,00	81,42
46.	Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Thăng Long (“Thăng Long Petrol”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	100,00	100,00

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 03 năm 2026
 (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	99,98
54.	Công ty Cổ phần Đầu tư Ruby Tower ("Ruby")	Kinh doanh BDS	100,00	99,98
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	32,59	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	21,19	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	21,51	66,00
62.	Công Ty TNHH Đầu Tư Kinh Doanh Bất Động Sản Lan Anh	Kinh doanh BDS	47,48	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	46,27	84,75

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 03 năm 2026
 (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	72,08	56,97
72.	Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Bình Phước (“Bình Phước”)	Kinh doanh BĐS	100,00	99,75
73.	Công Ty Cổ Phần Dịch Vụ Bất Động Sản Đông Bắc Bộ Homes	Kinh doanh BĐS	13,11	51,00
74.	Công ty Cổ phần Đầu tư Đồng Nai (“Đầu tư Đồng Nai”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	100,00	99,98
75.	Công ty Cổ phần Vicco Sài Gòn (“Vicco Saigon”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	100,00	100,00
76.	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Miền Bắc (“DXI”)	Kinh doanh BĐS	100,00	99,90
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	20,84	55,00
79.	Công ty Cổ phần Đầu tư Đất Viễn Đông (“Vidoland”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	51,00	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	99,95
81.	Công ty Cổ phần dịch vụ Asahi Luxstay	Hoạt động tư vấn quản lý	9,74	51,00
82.	Công Ty Cổ Phần Thương Mại Dịch Vụ Việt Nhật Cares	Vệ sinh chung nhà cửa	16,60	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	100,00	99,99

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘCho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 03 năm 2026
(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	99,95
87.	Công ty CP Bảo vệ Minh An	Hoạt động bảo vệ cá nhân	19,11	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	24,11	67,00
92.	Công ty Cổ Phần Dịch Vụ Và Địa Ốc Thăng Long	Kinh doanh BĐS	11,57	51,00
93.	Công ty Cổ Phần Đầu Tư Đất Xanh Commercial	Kinh doanh BĐS	100,00	100,00

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 4.10* và Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (“Tập đoàn”) cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026 được lập cùng ngày.

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 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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 03 năm 2026
(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

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.

2.3. Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

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.

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.

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

3.2. Hàng tồn kho

Hàng hóa bất động sản

Bất động sản được mua hoặc được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường của 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.

Việc xác định giá trị thuần có thể thực hiện được được thực hiện trên cơ sở các thông tin thị trường hiện có tại ngày báo cáo, các giao dịch gần nhất và các giá định hợp lý về điều kiện thị trường và khả năng tiêu thụ sản phẩm, nhằm đảm bảo phản ánh phù hợp giá trị có thể thu hồi của hàng tồn kho.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 03 năm 2026

(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

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

Giá vốn của bất động sản đã bán 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.

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

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 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 dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3.4. Tài sản cố định hữu hình

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 03 năm 2026
(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 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.

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

3.5. Tài sản cố định vô hình

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

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.

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

3.6. 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

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

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
--------------------------	--------

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 03 năm 2026
(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 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 kỳ 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 chờ phân bổ

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

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

Các loại chi phí sau đây được hạch toán vào chi phí chờ phân bổ 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.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 03 năm 2026
(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

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

3.10. Các khoản đầu tư

Đầu tư vào các công ty con

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

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.

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc. Sau khi ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi.

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

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.

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

3.12. 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.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 03 năm 2026

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

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

3.13. 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.

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

3.14. 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.

Doanh thu từ 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.

Doanh thu từ 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 03 năm 2026
(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

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

3.15. 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 03 năm 2026

(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

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

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

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

3.16. 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 03 năm 2026
 (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. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Đơn vị tính: VND

4.1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	<i>Ngày 31 tháng 03 năm 2026</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2025</i>
Tiền mặt	155.950.557	86.531.484
Tiền gửi ngân hàng	128.320.694.615	153.272.586.264
Các khoản tương đương tiền (*)	469.400.000.000	1.366.400.000.000
TỔNG CỘNG	597.876.645.172	1.519.759.117.748

(*) 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 4,2 – 8,1%/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.

	<i>Ngày 31 tháng 03 năm 2026</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2025</i>
Tiền gửi có kỳ hạn	100.230.000.000	100.230.000.000
Phải thu cho vay	300.000.000.000	-
Phải thu lãi vay	2.091.197.411	36.402.890
TỔNG CỘNG	402.321.197.411	100.266.402.890

4.3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	<i>Ngày 31 tháng 03 năm 2026</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2025</i>
Phải thu khách hàng mua căn hộ	102.678.168.873	102.678.168.873
Phải thu khách hàng khác	45.825.137.817	43.747.354.769
TỔNG CỘNG	148.503.306.690	146.425.523.642
Dự phòng phải thu ngắn hạn của khách hàng	(38.463.114.371)	(38.463.114.371)
Giá trị thuần	110.040.192.319	107.962.409.271

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

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 03 năm 2026

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

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

4.4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	<i>Ngày 31 tháng 03 năm 2026</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2025</i>
Tổng Công Ty Xây Dựng Thủy Lợi 4	91.490.048.921	91.490.048.921
Công Ty CP Tập Đoàn Xây dựng Hòa Bình	147.459.252.271	140.106.386.076
Trung Tâm Phát triển Quỹ Đất Tỉnh Hậu Giang	6.000.000.000	6.000.000.000
Công ty TNHH Xây Dựng Trung Quốc (Đông Nam Á)	100.788.499.315	-
Công ty CP Tập Đoàn TDI	139.952.894.000	-
Các khoản trả trước cho nhà cung cấp khác	29.615.453.117	24.221.525.795
TỔNG CỘNG	515.306.147.624	261.817.960.792
Dự phòng trả trước cho người bán ngắn hạn	(97.330.063.921)	(92.330.063.921)
Giá trị thuần	417.976.083.703	169.487.896.871

4.5. Phải thu ngắn hạn khác

	<i>Ngày 31 tháng 03 năm 2026</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2025</i>
Ký cược, ký quỹ	39.562.349.323	43.283.177.273
Tạm ứng đầu tư	70.930.914.000	68.250.647.640
Tạm ứng nhân viên	8.131.244.825	8.070.595.503
Góp vốn hợp tác kinh doanh	134.646.377.826	134.646.377.826
Các khoản khác	2.597.488.506	1.567.761.331
TỔNG CỘNG	255.868.374.480	255.818.559.573
Dự phòng phải thu ngắn hạn khác	(130.965.800.323)	(82.365.800.323)
Giá trị thuần	124.902.574.157	173.452.759.250

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 03 năm 2026

(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 03 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Bất động sản dở dang	2.149.435.720.855	2.054.624.071.748
Bất động sản thành phẩm	21.629.164.024	21.629.164.024
Hàng hóa	257.542.159	257.542.159
Công cụ dụng cụ	2.051.166.711	716.880.073
TỔNG CỘNG	2.173.373.593.749	2.077.227.658.004
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	-
Giá trị thuần	2.173.373.593.749	2.077.227.658.004

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	11.535.978.177	965.494.220	26.142.397.022
Mua trong kỳ	-	-	-	-
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	(13.093.234.263)	(10.594.577.338)	(965.494.220)	(24.653.305.821)
Khấu hao trong kỳ	(65.905.518)	(90.302.393)	-	(156.207.911)
Số dư cuối năm	(13.159.139.781)	(10.684.879.731)	(965.494.220)	(24.809.513.732)
Giá trị còn lại				
Số dư đầu năm	547.690.362	941.400.839	-	1.489.091.201
Số dư cuối năm	481.784.844	851.098.446	-	1.332.883.290

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

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 03 năm 2026

(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
Mua trong kỳ	320.100.000	-	-	320.100.000
Số dư cuối kỳ	16.485.131.402	1.063.166.005	310.734.600	17.859.032.007
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Số dư đầu kỳ	(12.164.230.070)	(1.063.166.005)	(310.734.600)	(13.538.130.675)
Khấu hao trong kỳ	(432.776.000)	-	-	(432.776.000)
Số dư cuối kỳ	(12.597.006.070)	(1.063.166.005)	(310.734.600)	(13.970.906.675)
Giá trị còn lại:				
Số dư đầu kỳ	4.000.801.332	-	-	4.000.801.332
Số dư cuối kỳ	3.888.125.332	-	-	3.888.125.332

4.9. Bất động sản đầu tư

	<i>Nhà cửa vật kiến trúc</i>
Nguyên giá:	
Số dư đầu kỳ	110.848.773.812
Số dư cuối kỳ	110.848.773.812
Giá trị khấu hao lũy kế:	
Số dư đầu kỳ	(12.782.743.731)
Khấu hao trong kỳ	(650.702.756)
Số dư cuối kỳ	(13.433.446.487)
Giá trị còn lại:	
Đầu kỳ	98.066.030.081
Cuối kỳ	97.415.327.325



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

Mẫu số B 09 - DN
(Kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày
27 tháng 10 năm 2025 của Bộ trưởng 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 03 năm 2026

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

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

4.10. Đầu tư vào công ty con

Tên công ty con	Tình trạng hoạt động	Ngày 31/03/2026		Ngày 31/12/2025	
		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	100	13.393.588.704.626	100	13.393.588.704.626
Công ty TNHH MTV Đất Xanh Tech	Đang làm thủ tục giải thể	100	11.280.000.000	100	11.280.000.000
Công ty TNHH Athena Invest	Đang hoạt động	100	1.450.000.000	100	1.450.000.000
Công ty TNHH Patheon Holdings	Đang hoạt động	100	850.000.000	100	850.000.000
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		16.460.322.308.699

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 03 năm 2026

(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 chờ phân bổ dài hạn

	Ngày 31 tháng 03 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Chi phí hoa hồng, môi giới, nhà mẫu các dự án	1.477.804.584.821	1.258.210.594.057
Công cụ dụng cụ và chi phí trả trước dài hạn khác	3.383.551.799	3.286.706.967
TỔNG CỘNG	1.481.188.136.620	1.261.497.301.024

4.12. Tài sản thuế TNDN hoãn lại

	Ngày 31 tháng 03 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
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	64.597.871.238	54.666.868.581
TỔNG CỘNG	64.597.871.238	54.666.868.581

4.13. Phải trả người bán ngắn hạn

	Ngày 31 tháng 03 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Công ty CP Tập đoàn Xây dựng Hòa Bình	86.429.730.539	52.057.992.679
Công ty CPTĐ TDI	5.866.666.667	5.866.666.667
Công ty TNHH Xây Dựng Bình Định	10.181.578.903	8.589.231.575
Khác	293.190.820.926	601.627.450.733
TỔNG CỘNG	395.668.797.035	668.141.341.654

4.14. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	Ngày 31 tháng 03 năm 2026
Thuế GTGT	218.292.228.712	64.204.042.286	200.129.647.077	82.366.623.921
Thuế TNDN	33.963.764.520	9.931.002.657	-	43.894.767.177
Thuế TNCN	1.522.016.769	1.878.656.245	1.992.839.542	1.407.833.472
Khác	1.917.576.788	-	-	1.917.576.788
TỔNG CỘNG	255.695.586.789	76.013.701.188	202.122.486.619	129.586.801.358

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 03 năm 2026

(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 03 năm 2026</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2025</i>
Chi phí trích trước để hoàn thành các dự án	23.502.736.701	23.502.736.701
Chi phí trích trước về lãi vay	183.015.006	2.130.823.225
Chi phí trích trước khác	2.782.952.090	2.941.561.062
TỔNG CỘNG	26.468.703.797	28.575.120.988

4.16. Phải trả khác

	<i>Ngày 31 tháng 03 năm 2026</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2025</i>
Phải trả ngắn hạn khác	2.245.302.945.290	2.468.662.983.578
Phải trả các khoản đầu tư	406.551.337	406.551.337
Nhận đặt cọc mua sản phẩm các dự án	1.725.387.336	4.425.387.336
Thu hộ phí bảo trì các dự án	538.440.802	544.615.996
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	2.081.410.207.200	2.412.032.818.200
Thu hộ tiền cho chủ đầu tư dự án	2.570.149.982	2.570.149.982
Nhận vốn góp từ HĐHTKD	121.121.039.416	-
Khác	37.531.169.217	48.683.460.727
Phải trả dài hạn khác	2.077.389.000	123.198.428.416
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	2.077.389.000	2.077.389.000
Nhận vốn góp từ HĐHTKD	-	121.121.039.416
TỔNG CỘNG	2.247.380.334.290	2.591.861.411.994

4.17. Vay và nợ thuê tài chính

	<i>Ngày 31 tháng 03 năm 2026</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2025</i>
Ngắn hạn	-	139.000.000.000
<i>Vay tổ chức, cá nhân khác</i>	-	139.000.000.000
Dài hạn	-	-
<i>Vay ngân hàng</i>	-	-
TỔNG CỘNG	-	139.000.000.000

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 03 năm 2026

(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

Tình hình tăng giảm các khoản vay như sau:

	<i>Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026</i>	<i>Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2025</i>
Số đầu kỳ	139.000.000.000	1.556.056.398.684
Vay	-	30.528.446.380
Trả nợ gốc vay	(139.000.000.000)	(86.031.067.693)
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	-	39.534.093
Số cuối kỳ	-	1.500.593.311.464



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

Mẫu số B 09 - DN
(Kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày
27 tháng 10 năm 2025 của Bộ trưởng 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 03 năm 2026
(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	Quyết đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Đơn vị tính: VND
Cho kỳ kế toán kết thúc 31.03.2025						
Đầu kỳ	7.224.509.210.000	283.153.338.806	(2.500.560.000)	107.828.707.986	2.318.516.771.727	9.931.507.468.519
Phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu	1.501.465.480.000	300.293.096.000	-	-	-	1.801.758.576.000
Chi phí phát hành cổ phiếu	-	(766.240.484)	-	-	-	(766.240.484)
Lãi (lỗ) trong kỳ	-	-	-	-	(45.284.066.795)	(45.284.066.795)
Cuối kỳ	8.725.974.690.000	582.680.194.322	(2.500.560.000)	107.828.707.986	2.273.232.704.932	11.687.215.737.240
Cho kỳ kế toán kết thúc 31.03.2026						
Đầu kỳ	11.141.316.750.000	1.105.726.834.322	(2.500.560.000)	107.828.707.986	992.622.015.535	13.344.993.747.843
Phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu	-	-	-	-	-	-
Lãi (lỗ) trong kỳ	-	-	-	-	(50.110.790.671)	(50.110.790.671)
Cuối kỳ	11.141.316.750.000	1.105.726.834.322	(2.500.560.000)	107.828.707.986	942.511.224.864	13.294.882.957.172

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 03 năm 2026

(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> 01/01/2026 <i>đến 31/03/2026</i>	<i>Từ ngày</i> 01/01/2025 <i>đến 31/03/2025</i>
<i>Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu</i>		
Số dư đầu kỳ	11.141.316.750.000	7.224.509.210.000
Cổ phiếu ESOP cho nhân viên	-	1.501.465.480.000
Số dư cuối kỳ	11.141.316.750.000	8.725.974.690.000

c. Cổ phiếu

	<i>Ngày 31 tháng 03</i> <i>năm 2026</i>	<i>Ngày 31 tháng 12</i> <i>năm 2025</i>
	<i>Số cổ phiếu</i>	<i>Số cổ phiếu</i>
Cổ phiếu được phép phát hành	1.114.131.675	1.114.131.675
Cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ		
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	1.114.131.675	1.114.131.675
Cổ phiếu quỹ		
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	(1.747.486)	(1.747.486)
Cổ phiếu đang lưu hành		
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	1.112.384.189	1.112.384.189
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành	10.000	10.000

d. Các quỹ của doanh nghiệp

	<i>Ngày 31 tháng 03</i> <i>năm 2026</i>	<i>Ngày 31 tháng 12</i> <i>năm 2025</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 03 năm 2026
 (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 I năm 2026</i>	<i>Quý I năm 2025</i>	<i>Lũy kế năm 2026</i>	<i>Lũy kế năm 2025</i>
Tổng doanh thu	3.657.493.160	3.520.383.027	3.657.493.160	3.520.383.027
<i>Trong đó:</i>				
Doanh thu hàng hóa bất động sản	-	-	-	-
Doanh thu thành phẩm bất động sản	-	-	-	-
Doanh thu dịch vụ tư vấn, quản lý, cho thuê	2.244.545.454	2.329.090.909	2.244.545.454	2.329.090.909
Doanh thu từ BĐS đầu tư	1.412.947.706	1.191.292.118	1.412.947.706	1.191.292.118
Các khoản giảm trừ doanh thu				
Hàng bán trả lại	-	-	-	-
DOANH THU THUẦN	3.657.493.160	3.520.383.027	3.657.493.160	3.520.383.027

5.2. Giá vốn hàng bán

	<i>Quý I năm 2026</i>	<i>Quý I năm 2025</i>	<i>Lũy kế năm 2026</i>	<i>Lũy kế năm 2025</i>
Giá vốn thành phẩm bất động sản	-	-	-	-
Giá vốn dịch vụ tư vấn, quản lý, cho thuê	1.943.333.068	1.844.163.421	1.943.333.068	1.844.163.421
Giá vốn bất động sản đầu tư	657.928.556	518.122.187	657.928.556	518.122.187
TỔNG CỘNG	2.601.261.624	2.362.285.608	2.601.261.624	2.362.285.608

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 03 năm 2026
 (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 I năm 2026</i>	<i>Quý I năm 2025</i>	<i>Lũy kế năm 2026</i>	<i>Lũy kế năm 2025</i>
Lãi tiền gửi, cho vay	13.413.777.835	592.840.083	13.413.777.835	592.840.083
TỔNG CỘNG	13.413.777.835	592.840.083	13.413.777.835	592.840.083

5.4. Chi phí tài chính

	<i>Quý I năm 2026</i>	<i>Quý I năm 2025</i>	<i>Lũy kế năm 2026</i>	<i>Lũy kế năm 2025</i>
Chi phí lãi vay	1.306.438.357	29.878.358.393	1.306.438.357	29.878.358.393
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	-	39.534.093	-	39.534.093
Chi phí tài chính khác	-	226.528.137	-	226.528.137
TỔNG CỘNG	1.306.438.357	30.144.420.623	1.306.438.357	30.144.420.623

5.5. Chi phí bán hàng và quản lý doanh nghiệp

	<i>Quý I năm 2026</i>	<i>Quý I năm 2025</i>	<i>Lũy kế năm 2026</i>	<i>Lũy kế năm 2025</i>
Chi phí bán hàng	31.578.263.169	1.381.197.176	31.578.263.169	1.381.197.176
Chi phí lương	1.266.471.329	618.831.894	1.266.471.329	618.831.894
Chi phí môi giới	-	-	-	-
Chi phí quảng cáo, hỗ trợ lãi suất	30.157.949.090	704.222.426	30.157.949.090	704.222.426
Chi phí khấu hao và hao mòn	30.005.851	19.999.999	30.005.851	19.999.999
Chi phí khác	123.836.899	38.142.857	123.836.899	38.142.857
Chi phí quản lý doanh nghiệp	29.075.457.309	14.351.227.826	29.075.457.309	14.351.227.826
Chi phí nhân viên quản lý	22.076.845.015	10.901.603.021	22.076.845.015	10.901.603.021
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.686.006.655	1.424.450.894	2.686.006.655	1.424.450.894
Chi phí khấu hao TSCĐ, CCDC	2.773.078.337	1.215.743.370	2.773.078.337	1.215.743.370
Chi phí bằng tiền khác	1.539.527.302	809.430.541	1.539.527.302	809.430.541
TỔNG CỘNG	60.653.720.478	15.732.425.002	60.653.720.478	15.732.425.002

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 03 năm 2026

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

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

5.6. Thu nhập và chi phí khác

	<i>Quý I</i> <i>năm 2026</i>	<i>Quý I</i> <i>năm 2025</i>	<i>Lũy kế</i> <i>năm 2026</i>	<i>Lũy kế</i> <i>năm 2025</i>
Thu nhập khác	409.171.830	8.750.000	409.171.830	8.750.000
Tiền phạt thu được	408.621.830	5.000.000	408.621.830	5.000.000
Các khoản khác	550.000	3.750.000	550.000	3.750.000
Chi phí khác	3.029.813.037	1.166.908.672	3.029.813.037	1.166.908.672
Chi phí phạt chậm nộp thuế	3.029.813.037	1.166.908.672	3.029.813.037	1.166.908.672
(LỖ) LỢI NHUẬN KHÁC	(2.620.641.207)	(1.158.158.672)	(2.620.641.207)	(1.158.158.672)

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</i> <i>năm 2026</i>	<i>Lũy kế</i> <i>năm 2025</i>
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	-	30.500.395.000
Tổng cộng	-	30.500.395.000

6.2. Số tiền đã trả gốc vay trong kỳ

	<i>Lũy kế</i> <i>năm 2026</i>	<i>Lũy kế</i> <i>năm 2025</i>
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	139.000.000.000	86.003.016.313
Tổng cộng	139.000.000.000	86.003.016.313

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 03 năm 2026

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

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

7. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

7.1. Thông tin về các bên liên quan

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Lũy kế 2026	Lũy kế 2025
Vicco Sài Gòn	Công ty con	Tiền thuê văn phòng	1.411.338.654	705.669.327
DXS		Trả tiền phí dịch vụ	-	241.278.468
		Hoàn tiền booking cho KH đặt chỗ DA The Prive	800.000.000	-
Địa ốc Nam Trung Bộ	Công ty con	Thu hoàn tiền góp vốn HTKD	-	1.000.000.000
Hà An	Công ty con	Góp vốn	-	1.559.000.000.000
		Hoàn trả khoản vay	-	86.000.000.000
		Doanh thu cho thuê mặt bằng	2.244.545.454	2.138.181.818
		Thu tiền dịch vụ	2.468.999.999	2.352.000.000
		Lãi vay	2.054.794.521	4.589.315.069
		Hoàn cọc	331.700.000.000	-
		Phí dịch vụ DA The Prive	139.915.403.468	-
		Thanh toán phí dịch vụ	47.138.035.159	-
Đất Xanh Tech	Công ty con	Cho vay	300.000.000.000	-
		Khác	654.996.296	-
Athena Invest	Công ty con	Góp vốn	-	660.000.000
DXI	Công ty con	Góp vốn	-	320.000.000
Công nghệ Ihouzz	Công ty con	Hoàn trả phải trả khác	-	1.675.000.000
		Phí cung cấp phần mềm	2.066.580.000	-
		Trả tiền phí phần mềm	1.499.940.000	-
Asahi Japan		Cần trừ công nợ	856.980.000	-
		Phí dịch vụ quản lý vận hành	708.977.926	-
		Trả tiền phí dịch vụ	1.028.243.044	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 03 năm 2026

(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

Hà Thuận Hùng	Công ty con	Thu tiền lãi cho vay	-	33.103.726
		Lãi vay	1.306.438.357	-
		Hoàn trả khoản vay	139.000.000.000	-
		Hoàn trả lãi vay	3.254.246.576	-
Công Ty Cổ Phần Bất Động Sản Linkgroup	Công ty con	Hoàn tiền ký quỹ	500.000.000	-
Cá nhân	Người có liên quan đến người nội bộ của Công ty	Thu tiền bán căn hộ	338.184.948	-

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

	<i>Lũy kế năm 2026</i>	<i>Lũy kế năm 2025</i>
Tổng Giám Đốc	1.545.978.000	1.254.347.992
Các thành viên quản lý khác	1.075.477.425	1.606.360.946
Tổng cộng	2.621.455.425	2.860.708.938

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.

7.3. Số liệu so sánh

Số liệu so sánh trên Bảng cân đối kế toán và thuyết minh tương ứng là số liệu của Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 đã được Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam kiểm toán. Số liệu trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và các thuyết minh tương ứng là số liệu của Báo cáo tài chính cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/03/2025. Một số chỉ tiêu trên Báo cáo tình hình tài chính (trước đây là Bảng cân đối kế toán) đã được Công ty điều chỉnh phi hồi tố theo Thông tư số 99/2025/TTBTC ngày 27/10/2025. Ảnh hưởng của việc điều chỉnh phi hồi tố như sau:



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 03 năm 2026

(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 chỉ tiêu trên Báo cáo tình hình tài chính riêng:

	Tại ngày 31/12/2025 (đã kiểm toán)	Phân loại lại	Tại ngày 31/12/2025 (được phân loại lại)
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	100.230.000.000	36.402.890	100.266.402.890
Phải thu ngắn hạn khác	255.854.962.463	(36.402.890)	255.818.559.573
Phải trả ngắn hạn khác	-	(80.034.700)	2.468.662.983.578
Phải trả cổ tức, lợi nhuận	-	80.034.700	80.034.700

Phê duyệt, ngày 29 tháng 4 năm 2026

NGƯỜI LẬP BIỂU

TRẦN THỊ ANH

KẾ TOÁN TRƯỞNG

BÙI THANH THẢO

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

NGUYỄN TRƯỜNG SƠN

ĐẤT XANH
3

