

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh

Báo cáo tài chính hợp nhất

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 hợp nhất	5 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	11 - 61
Phụ lục 1 - Danh sách công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2025	62 - 66

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 xây dựng, 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
Ông Lương Ngọc Huy	Phó Tổng Giám đốc
Bà Đỗ Thị Thái	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Trường Sơn	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 hợp nhất của Công ty và các công ty con (sau đây gọi chung là "Tập đoàn") 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 HỢP NHẤT

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính hợp nhất cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý 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 trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 Tập đoàn 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 hợp nhất; và
- lập báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Tập đoàn 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 hợp nhất của Tập đoàn, 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 Tập đoàn 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 hợp nhất kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn vào ngày 31 tháng 12 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 hợp nhất.

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-HN

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 hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh ("Công ty") và các công ty con (sau đây gọi chung là "Tập đoàn") được lập ngày 30 tháng 3 năm 2026 và được trình bày từ trang 5 đến trang 61, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2025, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

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 hợp nhất của Tập đoàn 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất của Tập đoàn 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 hợp nhất. 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 hợp nhất 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 Tập đoàn liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất 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 Tập đoàn. 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 hợp nhất.

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 hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn vào ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 hợp nhất.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



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

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

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2026

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
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		33.913.372.104.043	26.133.343.597.946
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	5	3.391.086.654.285	1.249.079.279.225
111	1. Tiền		846.034.691.076	361.642.199.820
112	2. Các khoản tương đương tiền		2.745.051.963.209	887.437.079.405
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		422.577.076.698	77.870.684.561
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6	422.577.076.698	77.870.684.561
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		14.168.957.829.295	11.089.555.145.173
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7	1.685.387.088.444	1.601.265.690.444
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	8	5.298.365.895.361	3.279.350.947.058
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	9	1.158.911.938.627	236.633.336.227
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	10	6.606.751.768.811	6.402.292.299.331
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	11	(580.458.861.948)	(429.987.126.887)
140	IV. Hàng tồn kho	12	15.657.589.363.782	13.406.214.592.820
141	1. Hàng tồn kho		15.657.589.363.782	13.406.214.592.820
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		273.161.179.983	310.623.896.167
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	13	81.499.499.183	125.529.531.185
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	22	152.907.562.784	144.384.995.061
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	22	38.754.118.016	40.709.369.921

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (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		4.101.216.856.774	3.050.030.578.129
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		677.286.517.233	804.376.257.651
212	1. Trả trước cho người bán dài hạn		101.925.000	101.925.000
215	2. Phải thu về cho vay dài hạn		-	16.625.000.000
216	3. Phải thu dài hạn khác	10	677.184.592.233	787.849.332.651
220	II. Tài sản cố định		376.791.507.898	369.744.124.860
221	1. Tài sản cố định hữu hình	14	312.159.948.725	298.730.468.439
222	Nguyên giá		508.946.052.891	473.028.537.944
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(194.786.104.166)	(174.298.069.505)
227	2. Tài sản cố định vô hình	15	64.631.559.173	71.013.656.421
228	Nguyên giá		122.452.774.869	122.747.574.869
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(57.821.215.696)	(51.733.918.448)
230	III. Bất động sản đầu tư	16	178.653.731.196	152.632.721.113
231	1. Nguyên giá		337.138.709.993	301.915.307.837
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(158.484.978.797)	(149.282.586.724)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		762.198.575.266	735.268.167.727
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	17	762.198.575.266	735.268.167.727
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	18	334.537.100.513	442.902.357.570
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết		334.175.883.071	417.041.140.128
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		379.012.012	879.012.012
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(17.794.570)	(17.794.570)
255	4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		-	25.000.000.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		1.771.749.424.668	545.106.949.208
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	13	1.512.791.506.885	323.855.292.892
262	2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	33.3	167.083.002.205	103.035.545.195
269	3. Lợi thế thương mại	19	91.874.915.578	118.216.111.121
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		38.014.588.960.817	29.183.374.176.075

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (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		17.132.079.498.590	13.981.092.894.898
310	I. Nợ ngắn hạn		14.290.960.009.735	10.466.308.212.838
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	20	823.598.630.186	728.691.315.032
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	21	6.176.753.251.594	1.074.123.560.540
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	22	590.131.178.595	575.367.634.585
314	4. Phải trả người lao động		161.959.545.348	98.901.245.575
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	23	584.576.651.392	556.913.028.541
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	24	101.299.159.630	75.524.956.006
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	25	3.491.604.947.176	3.922.979.589.809
320	8. Vay ngắn hạn	26	2.145.043.168.404	3.230.367.385.594
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		215.993.477.410	203.439.497.156
330	II. Nợ dài hạn		2.841.119.488.855	3.514.784.682.060
337	1. Phải trả dài hạn khác	25	37.832.389.000	2.832.389.000
338	2. Vay dài hạn	26	2.650.742.499.363	3.325.421.884.628
341	3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	33.3	152.544.600.492	186.530.408.432
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		20.882.509.462.227	15.202.281.281.177
410	I. Vốn chủ sở hữu	27.1	20.882.509.462.227	15.202.281.281.177
411	1. Vốn cổ phần		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		1.105.322.784.322	283.153.338.806
414	3. Vốn khác thuộc chủ sở hữu		1.360.256.242.131	1.360.256.242.131
415	4. Cổ phiếu quỹ		(2.500.560.000)	(2.500.560.000)
418	5. Quỹ đầu tư phát triển		114.428.847.040	114.428.847.040
421	6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		510.378.659.427	1.487.270.873.697
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		279.497.646.772	1.231.335.871.892
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		230.881.012.655	255.935.001.805
429	7. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		6.653.306.739.307	4.735.163.329.503
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		38.014.588.960.817	29.183.374.176.075

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2026

Nguyễn Nhật Thiên
Người lập

Bùi Thanh Thảo
Kế toán trưởng

Bùi Ngọc Đức
Tổng Giám đốc

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

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ	28.1	4.490.024.427.662	4.795.471.317.826
02	2. Giảm trừ doanh thu	28.1	(298.139.253.768)	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	28.1	4.191.885.173.894	4.795.471.317.826
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	29	(1.903.346.811.036)	(2.489.822.897.505)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		2.288.538.362.858	2.305.648.420.321
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	28.2	151.977.660.315	47.770.698.279
22	7. Chi phí tài chính	30	(315.354.590.162)	(470.094.545.225)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(288.260.271.286)	(413.985.815.718)
24	8. Phần lỗ trong công ty liên kết	18.1	(207.052.399)	(38.421.103.226)
25	9. Chi phí bán hàng	31	(817.897.350.912)	(734.577.364.641)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	31	(598.276.169.102)	(430.767.842.398)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		708.780.860.598	679.558.263.110
31	12. Thu nhập khác	32	87.931.142.045	140.092.198.937
32	13. Chi phí khác	32	(72.303.526.102)	(89.404.813.087)
40	14. Lợi nhuận khác	32	15.627.615.943	50.687.385.850
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		724.408.476.541	730.245.648.960
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	33.1	(227.618.738.009)	(169.251.445.590)
52	17. Thu nhập (chi phí) thuế TNDN hoãn lại	33.3	98.033.264.950	(107.566.099.569)
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		594.823.003.482	453.428.103.801
61	19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		230.881.012.655	255.935.001.805
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		363.941.990.827	197.493.101.996
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	27.4	214	289
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	27.4	214	289

Nguyễn Nhật Thiên
Người lập

Bùi Thanh Thảo
Kế toán trưởng

Bùi Ngọc Đức
Tổng Giám đốc

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
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 lợi nhuận kế toán trước thuế		724.408.476.541	730.245.648.960
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn	14, 15, 16, 19	67.034.198.664	58.297.921.063
03	Dự phòng		152.106.890.971	65.590.123.112
04	Lỗi 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		(149.782.301.690)	(8.824.747.215)
06	Chi phí đi vay và phát hành trái phiếu	30	292.046.287.425	420.300.072.166
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		1.086.362.230.911	1.265.798.800.086
09	Tăng các khoản phải thu		(1.974.856.810.528)	(981.837.954.322)
10	(Tăng) giảm hàng tồn kho		(1.016.231.794.072)	710.262.979.883
11	Tăng (giảm) các khoản phải trả		5.173.644.173.958	(1.728.929.303.404)
12	(Tăng) giảm chi phí trả trước		(1.144.980.934.086)	152.113.413.355
14	Tiền lãi vay đã trả		(344.063.225.576)	(382.916.474.728)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	22	(375.283.529.084)	(412.793.567.661)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(14.729.202.265)	(10.356.178.608)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động kinh doanh		1.389.860.909.258	(1.388.658.285.399)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định ("TSCĐ")		(106.132.561.674)	(70.352.919.094)
22	Tiền thu do thanh lý TSCĐ		5.850.138.901	7.999.178.644
23	Tiền chi cho vay, gửi tiết kiệm		(1.926.131.268.121)	(176.732.024.947)
24	Tiền thu hồi cho vay và tất toán tiền gửi tiết kiệm		700.771.272.584	703.929.542.096
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(1.457.246.871.667)	(732.120.863.682)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		1.593.075.484.705	68.272.500.000
27	Tiền thu lãi cho vay, tiền gửi ngân hàng và cổ tức được chia		127.413.039.152	84.926.211.213
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(1.062.400.766.120)	(114.078.375.770)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (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
31	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH Tiền thu từ phát hành cổ phiếu và nhận vốn góp từ cổ đông không kiểm soát		3.677.907.050.516	1.225.924.088.000
33	Tiền thu từ đi vay	26	4.826.842.453.239	4.051.764.956.240
34	Tiền trả nợ gốc vay	26	(6.590.632.071.833)	(2.791.589.645.284)
36	Tiền chi trả cổ tức	27.2	(99.570.200.000)	(10.352.029.493)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		1.814.547.231.922	2.475.747.369.463
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong năm		2.142.007.375.060	973.010.708.294
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		1.249.079.279.225	276.068.570.931
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	5	3.391.086.654.285	1.249.079.279.225

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2026



Nguyễn Nhật Thiên
Người lập



Bùi Thanh Thảo
Kế toán trưởng



Bùi Ngọc Đức
Tổng Giám đốc

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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 và các công ty con ("Tập đoàn") là xây dựng, kinh doanh bất động sản ("BDS"), dịch vụ môi giới BDS và các dịch vụ khác.

Tập đoàn 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 Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 4.541 (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 2.516).

Cơ cấu tổ chức

Cơ cấu tổ chức của Công ty bao gồm 9 công ty con trực tiếp và 83 công ty con gián tiếp được trình bày tại Phụ lục 1.

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 *Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng*

Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các 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 hợp nhất được trình bày kèm theo và việc sử dụng 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 hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

2.2 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

Hình thức sổ kế toán được áp dụng của Tập đoàn là Nhật ký chung.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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)

2.3 *Kỳ kế toán năm*

Kỳ kế toán năm của Tập đoàn áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính hợp nhất bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.

2.4 *Đơn vị tiền tệ trong kế toán*

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập bằng đơn vị tiền tệ trong kế toán của Tập đoàn là VND.

2.5 *Cơ sở hợp nhất*

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

Các công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Tập đoàn nắm quyền kiểm soát công ty con, và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Tập đoàn chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con.

Báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán và được áp dụng các chính sách kế toán một cách thống nhất.

Số dư các tài khoản trên bảng cân đối kế toán giữa các đơn vị trong cùng Tập đoàn, các khoản thu nhập và chi phí, các khoản lãi hoặc lỗ nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này được loại trừ hoàn toàn.

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Tập đoàn và được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và được trình bày riêng biệt trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Ảnh hưởng do các thay đổi trong tỷ lệ sở hữu công ty con mà không làm mất quyền kiểm soát được hạch toán vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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

Hàng hóa bất động sản

Bất động sản được mua hoặc được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Tập đoàn, 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 hợp nhất 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.

Tập đoàn 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
Nguyên vật liệu cho hợp đồng xây dựng	- chi phí mua theo phương pháp bình quân gia quyền
Chi phí các công trình xây dựng dở dang	- giá vốn nguyên vật liệu và lao động trực tiếp cộng chi phí sản xuất chung có liên quan 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 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 hợp nhất. 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 hợp nhất.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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)

3.3 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên bảng cân đối kế toán hợp nhất 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 Tập đoàn 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 trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. 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 hợp nhất.

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 và chi phí để tháo dỡ, di dời tài sản và khôi phục hiện trường tại địa điểm đặt tài sản, nếu có.

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định hữu hình 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 hợp nhất 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 hợp nhất.

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 hợp nhất 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 hợp nhất.

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất được ghi nhận như tài sản cố định vô hình, thể hiện giá trị của quyền sử dụng đất đã được Tập đoàn mua.

3.6 Khấu hao và hao mòn

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

Nhà cửa và vật kiến trúc	5 - 30 năm
Máy móc, thiết bị	3 - 11 năm
Phương tiện vận tải	5 - 10 năm
Thiết bị văn phòng	3 - 6 năm
Phần mềm máy tính, trang web	3 - 6 năm

Tập đoàn không phân bổ giá trị quyền sử dụng đất khi quyền sử dụng đất có thời gian sử dụng lâu dài.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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)

3.7 *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, Tập đoàn 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 Tập đoàn 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	25 - 30 năm
--------------------------	-------------

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán hợp nhất 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 hợp nhất 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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*

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 Tập đoàn.

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.

3.10 *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 hợp nhất và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

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

- ▶ 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 *Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại*

Hợp nhất kinh doanh được hạch toán theo phương pháp giá mua. Giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm giá trị hợp lý tại ngày diễn ra trao đổi của các tài sản đem trao đổi, các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận và các công cụ vốn do bên mua phát hành để đổi lấy quyền kiểm soát bên bị mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh. Tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và những khoản nợ tiềm tàng phải gánh chịu trong hợp nhất kinh doanh của bên bị mua đều ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày hợp nhất kinh doanh.

Lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, là phần chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận. Nếu giá phí hợp nhất kinh doanh thấp hơn giá trị hợp lý của tài sản thuần của bên bị mua, phần chênh lệch đó sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Sau ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định giá trị bằng nguyên giá trừ đi giá trị phân bổ lũy kế. Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích được ước tính là mười (10) năm. Định kỳ công ty mẹ phải đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong năm phát sinh.

3.12 *Mua tài sản và hợp nhất kinh doanh*

Tập đoàn mua các công ty con sở hữu tài sản và có các hoạt động sản xuất kinh doanh. Tại thời điểm mua, Tập đoàn sẽ xác định việc mua công ty con có phải là giao dịch hợp nhất kinh doanh hay không. Giao dịch này được coi là hoạt động hợp nhất kinh doanh nếu công ty con có các hoạt động sản xuất kinh doanh gắn liền với tài sản được mua.

Nếu việc mua lại công ty con không phải là giao dịch hợp nhất kinh doanh, giao dịch đó được hạch toán như là một giao dịch mua một nhóm các tài sản và nợ phải trả. Giá phí mua được phân bổ vào các tài sản và nợ phải trả dựa trên giá trị hợp lý tương ứng của các tài sản và nợ phải trả, và không có lợi thế thương mại hay thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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)

3.13 *Đầu tư vào công ty liên kết*

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Công ty liên kết là công ty mà trong đó Tập đoàn có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Tập đoàn. Thông thường, Tập đoàn được coi là có ảnh hưởng đáng kể nếu sở hữu trên 20% quyền bỏ phiếu ở đơn vị nhận đầu tư.

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Tập đoàn trong giá trị tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư. Tập đoàn không phân bổ lợi thế thương mại này mà hàng năm thực hiện đánh giá xem lợi thế thương mại có bị suy giảm giá trị hay không. Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất phản ánh phần sở hữu của Tập đoàn trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của công ty liên kết sau khi mua.

Phần sở hữu của nhà đầu tư trong lợi nhuận (lỗ) của công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất và phần sở hữu của nhà đầu tư trong thay đổi sau khi mua của các quỹ của công ty liên kết được ghi nhận vào các quỹ. Thay đổi lũy kế sau khi mua được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên kết. Cổ tức nhận được từ công ty liên kết được căn trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

Báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng kỳ với báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán với Tập đoàn. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được ghi nhận để bảo đảm các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Tập đoàn trong trường hợp cần thiết.

3.14 *Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác và đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

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

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 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 năm trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

3.15 *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 Tập đoàn đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

3.16 *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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 Các khoản dự phòng

Tập đoàn ghi nhận dự phòng khi có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) là kết quả của một sự kiện đã xảy ra trong quá khứ. Việc thanh toán nghĩa vụ nợ này có thể sẽ dẫn đến sự giảm sút về những lợi ích kinh tế và Tập đoàn có thể đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

3.18 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.

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

3.19 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm các khoản 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.

Tập đoàn trích lập các quỹ dự phòng sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Tập đoàn 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 Tập đoàn.

► *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 hợp nhất.

3.20 Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức hoặc các khoản khác liên quan đến cổ phiếu phổ thông tiềm năng) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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)

3.21 Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Tập đoàn 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 trước khi ghi nhận doanh thu:

Doanh thu bán nhà phố và căn hộ

Đối với các nhà phố và căn hộ mà Tập đoàn 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 nhà phố và căn hộ đã được chuyển giao sang người mua.

Doanh thu bán lô đất và đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng

Doanh thu bán lô đất và đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng được xác định là tổng số tiền được nhận theo hợp đồng khi đất và đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng được bàn giao cho khách hàng.

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 dịch vụ môi giới bất động sản và dịch vụ khác

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

Hợp đồng xây dựng

Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy và được xác nhận bởi khách hàng, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc năm tài chính được khách hàng xác nhận trên hóa đơn.

Các khoản tăng giảm khi thực hiện hợp đồng, các khoản tiền thưởng và các khoản thanh toán khác chỉ được tính vào doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn. Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận là chi phí trong năm khi các chi phí này đã phát sinh.

Doanh thu từ tiền lãi

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

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 hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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)

3.22 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 năm tài chính.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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.

Tập đoàn chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi Tập đoàn có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và Tập đoàn 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 hợp nhất.

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 Tập đoàn 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 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 năm tài chính 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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)

3.22 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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.

Tập đoàn chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Tập đoàn 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 Tập đoàn 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.

3.23 Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Tập đoàn 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 Tập đoàn 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.

3.24 Thông tin bộ phận

Một bộ phận là một cấu phần có thể xác định riêng biệt của Tập đoàn tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận được chia theo khu vực địa lý). Mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt so với các bộ phận khác. Các bộ phận chính theo hoạt động kinh doanh của Tập đoàn bao gồm dịch vụ môi giới bất động sản, đầu tư và phát triển dự án bất động sản và các lĩnh vực khác.

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 thưởng 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.

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

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

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

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.

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.

Chuyển nhượng phần vốn góp tại Công ty Xây dựng Thương mại Hà Thuận Hùng ("Hà Thuận Hùng"), công ty con gián tiếp

Vào ngày 19 tháng 3 năm 2025, Hà An, công ty con trong Tập đoàn đã chuyển nhượng 49% vốn góp tại Hà Thuận Hùng cho Công ty Cổ phần Bình Tiên Real, với giá trị là 1.692.950.000.000 VND theo hợp đồng 1903/2025/HĐCNV-BT-HA và theo Nghị quyết HĐQT số 09/2025/NQ-HAAN/HĐQT ngày 19 tháng 3 năm 2025. Theo đó, Tập đoàn đã giảm tỷ lệ sở hữu trong Hà Thuận Hùng từ 100% xuống 51% tại ngày này.

Chênh lệch giữa giá phí và giá trị ghi sổ, tương ứng với phần sở hữu giá trị tài sản thuần của Hà Thuận Hùng mua thêm vào ngày giao dịch là 9.045.698.181 VND đã được ghi nhận tăng lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Mua lại toàn bộ cổ phần tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Ngọc Khánh ("Ngọc Khánh")

Vào ngày 18 tháng 4 năm 2025, Hội An Invest, Pathenon và Anthena, công ty con trong Tập đoàn đã mua lại toàn bộ cổ phần tại Ngọc Khánh từ các cổ đông cá nhân, với giá trị là 637.505.528.080 VND theo các hợp đồng chuyển nhượng cổ phần được phê duyệt ngày 18 tháng 4 năm 2025 và theo Nghị quyết HĐQT số 1604/2025/NQ-HAI/ĐHĐCĐ ngày 16 tháng 4 năm 2025. Theo đó, Tập đoàn đã sở hữu 100% cổ phần Ngọc Khánh tại ngày này.

Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn tin tưởng rằng chi phí mua thể hiện giá trị hợp lý của dự án sở hữu bởi Ngọc Khánh. Ban Tổng Giám đốc xử lý nghiệp vụ mua này như nghiệp vụ mua tài sản thay vì nghiệp vụ hợp nhất kinh doanh vì Ngọc Khánh chỉ có dự án phát triển bất động sản trong tương lai. Chênh lệch giữa giá phí và giá trị ghi sổ, tương ứng với phần sở hữu giá trị tài sản thuần của Ngọc Khánh vào ngày giao dịch là 137.996.222.503 VND đã được ghi nhận tăng giá trị hàng tồn kho trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Mua lại toàn bộ cổ phần tại Công ty Cổ phần Bất động sản Thuận An City ("Thuận An City")

Vào ngày 6 tháng 11 năm 2025, Orchid Land, Pathenon và Anthena, công ty con trong Tập đoàn đã mua lại toàn bộ cổ phần tại Thuận An City từ các cổ đông cá nhân, với giá trị là 1.939.300.000.000 VND theo các hợp đồng chuyển nhượng cổ phần được phê duyệt ngày 6 tháng 11 năm 2025 và theo Nghị quyết HĐQT số 02/2025/NQ-HĐTV ngày 8 tháng 9 năm 2025. Theo đó, Tập đoàn đã sở hữu 100% cổ phần Thuận An City tại ngày này.

Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn tin tưởng rằng chi phí mua thể hiện giá trị hợp lý của dự án sở hữu bởi Thuận An City. Ban Tổng Giám đốc xử lý nghiệp vụ mua này như nghiệp vụ mua tài sản thay vì nghiệp vụ hợp nhất kinh doanh vì Thuận An City chỉ có dự án phát triển bất động sản trong tương lai. Chênh lệch giữa giá phí và giá trị ghi sổ, tương ứng với phần sở hữu giá trị tài sản thuần của Thuận An City vào ngày giao dịch là 639.464.807.628 VND đã được ghi nhận tăng giá trị hàng tồn kho trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

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

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

Mua thêm phần vốn góp tại Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Lan Anh (“Bất động sản Lan Anh”)

Vào ngày 23 tháng 7 năm 2025, Công ty Cổ phần Bất động sản Linkgroup, công ty con trong Tập đoàn đã mua thêm 70% phần vốn góp và tăng tỷ lệ sở hữu lên 100% tại Bất động sản Lan Anh từ các bên góp vốn khác với giá trị là 115.500.000.000 VND theo các hợp đồng chuyển nhượng phần vốn góp số 01A/HĐCN/HVD-LG và 01A/HĐCN/HVS-LG cùng ký ngày 23 tháng 7 năm 2025. Theo đó, Bất động sản Lan Anh đã trở thành công ty con của Tập đoàn tại ngày này.

Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn tin tưởng rằng chi phí mua thể hiện giá trị hợp lý của dự án sở hữu bởi Bất động sản Lan Anh. Ban Tổng Giám đốc xử lý nghiệp vụ mua này như nghiệp vụ mua tài sản thay vì nghiệp vụ hợp nhất kinh doanh vì Bất động sản Lan Anh chỉ có dự án phát triển bất động sản trong tương lai. Chênh lệch giữa giá phí và giá trị ghi sổ, tương ứng với phần sở hữu giá trị tài sản thuần của Bất động sản Lan Anh vào ngày giao dịch là 35.620.505.916 VND đã được ghi nhận tăng giá trị hàng tồn kho trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Mua thêm phần vốn góp trong Công Ty TNHH Lê Gia Newland (“Lê Gia Newland”)

Vào ngày 31 tháng 10 năm 2025, Công ty Cổ phần Kinh doanh và Đầu tư Đất Xanh Miền Trung, công ty con trong Tập đoàn đã mua thêm 17% phần vốn góp và tăng tỷ lệ sở hữu lên 67% tại Lê Gia Newland từ bên góp vốn khác với giá trị là 13.430.000.000 VND theo hợp đồng chuyển nhượng vốn góp số 001/2025/HĐCNVG ký ngày 21 tháng 1 năm 2025. Theo đó, Lê Gia Newland đã trở thành công ty con của Tập đoàn từ ngày này. Giao dịch này không phát sinh chênh lệch giữa giá phí và giá trị ghi sổ tương ứng với phần sở hữu giá trị tài sản thuần của Lê Gia Newland tại ngày giao dịch.

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	4.461.528.106	4.763.644.509
Tiền gửi ngân hàng	641.573.162.970	356.878.555.311
Các khoản tương đương tiền	2.745.051.963.209	887.437.079.405
TỔNG CỘNG	3.391.086.654.285	1.249.079.279.225

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 3 đến 4,75%/ năm.

Một phần số dư tiền gửi ngân hàng và tương đương tiền được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay ngân hàng (*Thuyết minh số 26.1*). Ngoài ra, tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, số dư tiền gửi ngân hàng và tương đương tiền trị giá 5.478.450.376 VND được tạm khóa bởi ngân hàng theo mục đích sử dụng của dự án bất động sản.

6. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn	422.577.076.698	77.870.684.561

Các khoản tiền gửi ngắn hạn có kỳ hạn gốc từ ba (3) đến mười hai (12) tháng tại các ngân hàng thương mại và hưởng lãi suất từ 3,3 đến 6,6%/ năm. Các khoản tiền gửi ngân hàng này được dùng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay ngân hàng (*Thuyết minh số 26.1*).

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

7. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu từ bên khác	1.657.177.031.237	1.586.942.570.326
- Các khách hàng cá nhân mua căn hộ, nhà phố và đất nền	917.303.749.122	908.680.864.403
- Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị A&T Bình Dương	128.519.194.740	6.187.862.812
- Các khách hàng khác	611.354.087.375	672.073.843.111
Phải thu từ bên liên quan (Thuyết minh số 34)	28.210.057.207	14.323.120.118
TỔNG CỘNG	1.685.387.088.444	1.601.265.690.444
Dự phòng phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 11)	(116.611.525.549)	(103.059.438.831)
GIÁ TRỊ THUẦN	1.568.775.562.895	1.498.206.251.613

8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước cho bên khác	5.204.779.703.847	3.150.000.614.230
- Công ty Cổ phần Victory Solution Cons (*)	1.739.100.000.000	-
- Các đối tác cá nhân (**)	1.358.622.426.725	1.358.622.426.725
- Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn	324.017.150.000	274.017.150.000
- Công ty TNHH Đầu tư Xuất Nhập Khẩu Tổng hợp Đức Mai	304.683.771.692	319.586.662.384
- Các nhà cung cấp khác	1.478.356.355.430	1.197.774.375.121
Trả trước cho liên quan (Thuyết minh số 34)	93.586.191.514	129.350.332.828
TỔNG CỘNG	5.298.365.895.361	3.279.350.947.058
Dự phòng trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 11)	(125.299.214.209)	(120.299.214.209)
GIÁ TRỊ THUẦN	5.173.066.681.152	3.159.051.732.849

(*) Đây là khoản tạm ứng theo hợp đồng xây dựng số 2411/2025/HĐTKTC/HAI-VS ngày 24 tháng 11 năm 2025 được ký kết với nhà thầu liên quan đến dự án Dat Xanh Homes Parkview do Công ty Cổ phần Hội An Invest làm chủ đầu tư.

(**) Đây là các khoản tạm ứng cho các cá nhân để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

9. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Cho vay bên khác	1.123.911.938.627	190.702.160.005
- Nguyễn Đình Mười	416.023.104.124	-
- Công ty TNHH Gia Định Land	317.200.000.000	-
- Lê Thế Tinh	220.000.000.000	-
- Khác	170.688.834.503	190.702.160.005
Cho vay bên liên quan (Thuyết minh số 34)	35.000.000.000	45.931.175.222
TỔNG CỘNG	1.158.911.938.627	236.633.335.227

Đây là các khoản cho vay được đảm bảo bằng tài sản với kỳ hạn từ 3 đến 12 tháng và hưởng lãi suất từ 5% đến 10,8%/năm.

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

10. PHẢI THU KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	6.606.751.768.811	6.402.292.299.331
Kỳ quỹ, kỳ cược và thanh toán hộ cho các hợp đồng tiếp thị và phân phối dự án bất động sản	3.516.627.885.212	3.316.419.325.462
Đặt cọc đầu tư và nhận chuyển nhượng dự án	2.373.857.322.046	2.412.489.181.848
Góp vốn theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD")	170.507.269.302	276.034.542.883
Tạm ứng nhân viên	113.803.751.122	116.889.379.937
Phải thu lãi từ cho vay	56.988.488.166	38.947.529.873
Khác	374.967.052.963	241.512.339.328
Dài hạn	677.184.592.233	787.649.332.651
Góp vốn theo các HĐHTKD (*)	661.500.000.000	764.000.000.000
Kỳ quỹ, kỳ cược	11.051.258.900	16.566.398.900
Khác	4.633.333.333	7.082.933.751
TỔNG CỘNG	7.283.936.361.044	7.189.941.631.982
Dự phòng phải thu khác (Thuyết minh số 11)	(338.548.122.190)	(206.628.473.847)
GIÁ TRỊ THUẦN	6.945.388.238.854	6.983.313.158.135
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu bên khác</i>	<i>5.422.421.642.690</i>	<i>5.470.730.567.226</i>
<i>Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 34)</i>	<i>1.522.966.596.164</i>	<i>1.512.582.590.909</i>

(*) Đây là khoản góp vốn theo các HĐHTKD với Công ty Cổ phần In Nông Nghiệp để hợp tác phát triển dự án bất động sản và phân chia lợi nhuận.

11. DỰ PHÒNG PHẢI THU NGẮN HẠN KHÓ ĐÒI

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự phòng các khoản phải thu khác	338.548.122.190	206.628.473.847
Dự phòng trả trước cho người bán	125.299.214.209	120.299.214.209
Dự phòng các khoản phải thu của khách hàng	116.611.525.549	103.059.438.831
TỔNG CỘNG	580.458.861.948	429.987.126.887

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	429.987.126.887	364.414.798.345
Cộng: Dự phòng trích lập trong năm	233.565.323.540	115.461.890.613
Trừ: Hoàn nhập dự phòng trong năm	(83.093.588.479)	(49.889.562.071)
Số cuối năm	580.458.861.948	429.987.126.887

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

12. HÀNG TỒN KHO

		VND
	Số cuối năm	Số đầu năm
Bất động sản dở dang (i)	10.834.446.448.914	9.095.651.944.381
Bất động sản thành phẩm (ii)	4.382.424.194.597	3.912.280.348.092
Bất động sản hàng hóa (iii)	420.830.668.401	385.039.937.186
Hàng hóa	16.019.941.568	9.623.434.449
Công cụ, dụng cụ	3.868.110.302	3.618.928.712
TỔNG CỘNG	15.657.589.363.782	13.406.214.592.820

- (i) Bao gồm tiền sử dụng đất, chi phí giải phóng mặt bằng, chi phí xây dựng và phát triển Dự án The Privé, Gem Sky World, Home Park City, Regal Legend, Tầm Nhìn Xanh và các dự án khác.

Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với một số dự án được dùng làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngân hàng và phát hành trái phiếu (Thuyết minh số 26.2 và 26.3).

- (ii) Bao gồm bất động sản để bán đã được xây dựng hoàn thành thuộc dự án Gem Sky World, Lamaison, Cara River Park, Regal Legend, Regal Victoria và các dự án khác.

- (iii) Khoản này thể hiện giá trị các lô đất mà Tập đoàn đã mua nhằm mục đích bán lại trong tương lai.

Chi phí lãi vay vốn hóa

Trong năm, Tập đoàn đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là 329.005.792.809 VND (năm trước: 115.582.994.914 VND). Các khoản chi phí đi vay này liên quan đến các khoản vay nhằm tài trợ cho việc xây dựng và phát triển các dự án bất động sản đang triển khai của Tập đoàn.

13. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

		VND
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	81.499.499.183	125.529.531.185
Chi phí hoa hồng môi giới	62.462.770.511	114.685.095.357
Chi phí thuê	5.064.134.896	539.658.816
Công cụ, dụng cụ	4.108.103.447	1.985.269.151
Khác	9.864.490.329	8.319.507.861
Dài hạn	1.512.791.506.885	323.855.292.892
Chi phí hoa hồng môi giới và nhà mẫu	1.384.778.064.685	219.817.652.349
Chi phí hỗ trợ lãi suất	89.209.792.548	49.682.799.075
Công cụ, dụng cụ	23.290.485.089	2.514.279.354
Chi phí sửa chữa văn phòng	4.722.479.432	5.033.219.520
Khác	10.790.685.131	46.807.342.594
TỔNG CỘNG	1.594.291.006.068	449.384.824.077

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh

B09-DN/HN

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

14. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tài sản có định khác	VND Tổng cộng
Nguyên giá:						
Số đầu năm	289.570.419.746	13.687.230.208	118.930.308.732	26.885.304.527	23.955.274.731	473.028.537.944
Mua trong năm	30.414.788.582	465.023.051	4.528.092.012	2.249.305.594	-	37.657.209.239
Thanh lý	-	-	(3.707.885.201)	(31.809.091)	-	(3.739.694.292)
Số cuối năm	319.985.208.328	14.152.253.259	119.750.515.543	29.102.801.030	23.955.274.731	506.946.052.891
Trong đó:						
Đã khấu hao hết	273.087.000	1.912.821.131	48.855.669.279	22.280.684.955	1.508.116.493	74.830.378.858
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Số đầu năm	(37.717.189.620)	(12.772.954.552)	(95.326.764.103)	(24.357.664.776)	(4.123.496.454)	(174.298.069.505)
Khấu hao trong năm	(12.928.505.954)	(881.074.915)	(7.226.046.462)	(729.505.244)	(1.463.924.391)	(23.227.056.966)
Thanh lý	-	-	2.707.213.214	31.809.091	-	2.739.022.305
Số cuối năm	(50.643.695.574)	(13.654.029.467)	(99.845.597.351)	(25.055.360.929)	(5.587.420.845)	(194.786.104.166)
Giá trị còn lại:						
Số đầu năm	251.853.230.126	914.275.656	23.603.544.629	2.527.639.751	19.831.778.277	298.730.468.439
Số cuối năm	269.341.512.754	498.223.792	19.904.918.192	4.047.440.101	18.367.853.886	312.159.948.725
Trong đó:						
Thế chấp để đảm bảo các khoản vay (Thuyết minh số 26.1 và 26.2)	-	-	19.904.918.192	-	-	19.904.918.192

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh

B09-DN/HN

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

15. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VỐ HÌNH

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm	Tài sản khác	VND Tổng cộng
Nguyên giá:				
Số đầu năm	35.386.299.368	85.850.950.896	1.510.324.605	122.747.574.869
Mua trong năm	-	35.200.000	-	35.200.000
Thanh lý	-	(330.000.000)	-	(330.000.000)
Số cuối năm	35.386.299.368	85.555.150.896	1.510.324.605	122.452.774.869
Trong đó:				
Đã hao mòn hết	600.743.969	-	1.510.324.605	2.111.068.574
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Số đầu năm	(600.743.969)	(49.622.849.874)	(1.510.324.605)	(51.733.918.448)
Hao mòn trong năm	-	(6.357.713.913)	-	(6.357.713.913)
Thanh lý	-	270.416.665	-	270.416.665
Số cuối năm	(600.743.969)	(55.710.147.122)	(1.510.324.605)	(57.821.215.695)
Giá trị còn lại:				
Số đầu năm	34.785.555.399	36.228.101.022	-	71.013.656.421
Số cuối năm	34.785.555.399	29.846.003.774	-	64.631.559.173

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

16. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

VND

Nhà cửa và vật kiến trúc

Nguyên giá:

Số đầu năm	301.915.307.837
Mua trong năm	41.946.900.148
Thanh lý	(6.723.497.992)
Số cuối năm	<u>337.138.709.993</u>

Giá trị khấu hao lũy kế:

Số đầu năm	(149.282.586.724)
Khấu hao trong năm	(11.108.232.242)
Thanh lý	1.905.840.169
Số cuối năm	<u>(158.484.978.797)</u>

Giá trị còn lại:

Số đầu năm	<u>152.632.721.113</u>
Số cuối năm	<u>178.653.731.196</u>

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	58.434.274.992	27.131.208.982
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm	13.079.944.580	9.575.189.861

Các khoản tiền thuê thu được hàng năm trong tương lai được trình bày trong *Thuyết minh số 35*.

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 bất động sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại tại ngày này.

17. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án Sân Golf và Khu Biệt thự sinh thái tại Nha Trang	566.686.615.505	566.597.723.717
Chi phí phần mềm	143.428.144.394	122.800.873.434
Chi phí dự án khác	52.083.815.367	45.869.570.576
TỔNG CỘNG	<u>762.198.575.266</u>	<u>735.268.167.727</u>

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

18. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Số cuối năm	VND Số đầu năm
Đầu tư vào công ty liên kết (Thuyết minh số 18.1)	334.175.883.071	417.041.140.128
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	379.012.012	879.012.012
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	-	25.000.000.000
TỔNG CỘNG	334.554.895.083	442.920.152.140
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	(17.794.570)	(17.794.570)
GIÁ TRỊ THUẦN	334.537.100.513	442.902.357.570

18.1 Đầu tư vào công ty liên kết

Chi tiết khoản đầu tư vào công ty liên kết như sau:

Tên công ty liên kết	Lĩnh vực kinh doanh	Số cuối năm		Số đầu năm	
		Tỷ lệ biểu quyết	Giá trị ghi sổ	Tỷ lệ biểu quyết	Giá trị ghi sổ
		%	VND	%	VND
Công ty Cổ phần Đất Xanh Capital (i)	Kinh doanh BĐS	49	288.935.865.849	49	299.693.461.236
Công ty TNHH Bất động sản Thu Đại Thành (ii)	Kinh doanh BĐS	25.3	27.000.000.000	-	-
Công ty TNHH Bất động sản Indochine	Kinh doanh và môi giới BĐS	27.77	3.635.505.872	27.77	2.396.895.164
Công ty Cổ phần Tập đoàn Mogiland	Kinh doanh và môi giới BĐS	35	2.881.960.956	-	-
Công ty Cổ phần Nhà Ở Ngay Reco	Kinh doanh và môi giới BĐS	25	1.214.829.142	25	1.188.615.732
Công ty Cổ phần Giáo dục và Phát triển Tâm Phúc	Giáo dục	40	177.983.577	-	-
Công ty Cổ phần Sight Really	Kinh doanh và môi giới BĐS	45	83.159.021	45	83.159.021
Công ty TNHH Bất động sản Lan Anh (TM số 4)	Kinh doanh và môi giới BĐS	30	-	30	49.392.989.526
Công ty TNHH Đầu tư Lê Gia Newland (TM số 4)	Kinh doanh và môi giới BĐS	50	-	50	39.255.468.825
Công ty TNHH Tư vấn và Đầu tư Tadugo ("Tadugo")	Kinh doanh và môi giới BĐS	25	-	25	25.000.000.000

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

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

18.1 Đầu tư vào công ty liên kết (tiếp theo)

Tên công ty liên kết	Lĩnh vực kinh doanh	Số cuối năm		Số đầu năm	
		Tỷ lệ biểu quyết	Giá trị ghi sổ	Tỷ lệ biểu quyết	Giá trị ghi sổ
		%	VND	%	VND
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Đất Xanh Miền Nam ("Đất Xanh Miền Nam")	Kinh doanh và môi giới BĐS	49	-	49	-
Khác	Kinh doanh và môi giới BĐS	36	246.578.854	36	30.550.624
TỔNG CỘNG			334.175.883.071		417.041.140.128

- (i) Công ty Cổ phần Đất Xanh Capital là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKDN số 0316541090 do STC Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 15 tháng 10 năm 2020, và các GCNĐKDN điều chỉnh sau đó. Hoạt động kinh doanh chính hiện tại của Công ty này là kinh doanh bất động sản.
- (ii) Công ty Cổ phần Bất động sản Thu Đại Thành là một công ty TNHH được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKDN số 2200328183 do STC tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 25 tháng 5 năm 2009, và các GCNĐKDN điều chỉnh sau đó. Hoạt động kinh doanh chính hiện tại của Công ty này là kinh doanh bất động sản.

Chi tiết tăng giảm khoản đầu tư vào công ty liên kết được trình bày như sau:

VND

Giá gốc khoản đầu tư:

Số đầu năm	565.868.371.896
Mua mới	31.200.000.000
Thanh lý Tadugo	(25.000.000.000)
Tăng tỉ lệ sở hữu (Thuyết minh số 4)	(88.000.000.000)
Số cuối năm	484.068.371.896

Phản lợi nhuận lũy kế sau khi mua công ty liên kết:

Số đầu năm	(148.827.231.768)
Phản lỗ từ công ty liên kết trong năm	(207.052.399)
Thanh lý Tadugo	141.795.342
Tăng tỉ lệ sở hữu (Thuyết minh số 4)	(1.000.000.000)
Số cuối năm	(149.892.488.825)

Giá trị còn lại:

Số đầu năm	417.041.140.128
Số cuối năm	334.175.883.071

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

19. LỢI THÉ THƯƠNG MẠI

VND

Nguyên giá:

Số đầu năm và số cuối năm 263.273.259.776

Phân bổ lũy kế:

Số đầu năm (145.057.148.655)

Phân bổ trong năm (26.341.195.543)

Số cuối năm (171.398.344.198)

Giá trị còn lại:

Số đầu năm 118.216.111.121

Số cuối năm 91.874.915.578

20. 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 cho bên khác	814.852.079.610	814.852.079.610	728.557.174.842	728.557.174.842
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Hòa Bình	52.057.992.679	52.057.992.679	-	-
- Công ty Cổ phần DBFS	44.595.854.849	44.595.854.849	53.745.690.386	53.745.690.386
- Công ty TNHH MTV Xây lắp Kỹ thuật Cơ điện Mạnh Tín	31.504.564.384	31.504.564.384	42.040.559.184	42.040.559.184
- Đối tượng khác	686.693.667.698	686.693.667.698	632.770.925.272	632.770.925.272
Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 34)	8.746.550.576	8.746.550.576	134.140.190	134.140.190
TỔNG CỘNG	823.598.630.186	823.598.630.186	728.691.315.032	728.691.315.032

21. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Cá nhân mua căn hộ và đất nền trả tiền trước	6.072.762.361.825	1.022.572.522.260
Khách hàng khác trả tiền trước	41.550.046.759	49.613.293.686
Trả tiền trước từ bên liên quan (Thuyết minh số 34)	62.440.843.010	1.937.744.594
TỔNG CỘNG	6.176.753.251.594	1.074.123.560.540

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh

B09-DN/HN

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

22. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU, NỢ NHÀ NƯỚC

	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	VND Số cuối năm
Phải thu	185.094.364.982	13.592.621.987	(7.025.306.169)	191.661.680.800
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	144.384.995.061	13.028.726.245	(4.506.158.522)	152.907.562.784
Khác	40.709.369.921	563.895.742	(2.519.147.647)	38.754.118.016
Phải trả	575.367.634.585	1.147.663.639.982	(1.132.900.095.972)	590.131.178.595
Thuế giá trị gia tăng	111.780.780.068	755.326.171.134	(566.632.826.088)	300.474.125.114
Thuế TNDN	389.164.494.973	227.618.738.009	(375.283.529.084)	241.499.703.898
Thuế thu nhập cá nhân	9.328.656.456	114.265.488.948	(85.169.534.176)	38.424.611.228
Khác	65.093.703.088	50.453.241.891	(105.814.206.624)	9.732.738.355
TỔNG CỘNG	390.273.269.603	1.134.071.017.995	(1.125.874.789.803)	398.469.497.795

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

23. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

		VND
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí xây dựng dự án	312.071.799.420	299.519.800.050
Phí môi giới	107.672.778.997	46.737.521.531
Chi phí lãi vay	95.795.087.612	151.414.328.512
Khác	69.036.985.363	59.241.378.448
TỔNG CỘNG	584.576.651.392	556.913.028.541

24. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN NGẮN HẠN

		VND
	Số cuối năm	Số đầu năm
Doanh thu từ dịch vụ bất động sản	90.367.942.928	66.564.152.528
Doanh thu về phí quản lý	10.931.216.702	8.960.803.478
TỔNG CỘNG	101.299.159.630	75.524.956.006

25. PHẢI TRẢ KHÁC

		VND
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	3.491.604.947.176	3.922.979.589.809
Nhận đặt cọc của khách hàng cá nhân mua căn hộ, nhà phố	1.349.897.905.644	1.900.038.933.301
Nhận vốn góp theo các HĐHTKD	1.097.662.908.667	1.196.689.564.412
- Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Hà An SG ("Hà An SG") (*)	1.080.000.000.000	1.080.000.000.000
- Khác	17.662.908.667	116.689.564.412
Thu hộ tiền cho chủ đầu tư dự án	735.611.122.858	438.912.853.897
Nhận đặt cọc, ký quỹ ngắn hạn	93.140.587.506	90.281.229.404
Phí bảo trì	62.576.272.637	134.393.243.435
Khác	152.726.150.064	162.663.765.360
Dài hạn	37.832.389.000	2.832.389.000
Nhận đặt cọc, ký quỹ dài hạn	37.832.389.000	2.832.389.000
TỔNG CỘNG	3.529.437.336.176	3.925.811.978.809
<i>Trong đó:</i>		
Phải trả bên khác	3.407.041.708.781	3.816.983.337.268
Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 34)	122.395.627.395	108.828.641.541

(*) Số dư thể hiện giá trị của hợp đồng hợp tác kinh doanh giữa Phước Sơn, công ty con và Hà An SG. Theo đó, Hà An SG sẽ góp vốn đầu tư và nhận phân phối độc quyền các sản phẩm của dự án Đất Xanh Home Park City tọa lạc tại Phường Thuận An, Thành phố Hồ Chí Minh với diện tích phân phối tổng cộng là 45.000 m².

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

26. VAY VÀ NỢ

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	2.145.043.168.404	3.230.367.385.594
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 26.1)	1.304.224.433.688	805.341.545.964
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 26.2)	654.869.984.675	1.472.022.997.023
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 26.3)	167.028.750.041	948.479.826.294
Vay bên khác	18.920.000.000	4.523.016.313
Dài hạn	2.650.742.499.363	3.325.421.884.628
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 26.2)	2.416.254.758.458	2.869.171.236.115
Trái phiếu (Thuyết minh số 26.3)	234.487.740.905	441.250.648.513
Vay bên khác	-	15.000.000.000
TỔNG CỘNG	4.795.785.667.767	6.555.789.270.222

Tình hình tăng giảm các khoản vay như sau:

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	6.555.789.270.222	5.289.299.702.818
Vay trong năm	4.826.842.453.239	4.052.762.228.967
Trả nợ gốc vay	(6.590.632.071.833)	(2.791.589.645.284)
Chi phí phát hành trái phiếu	-	(997.272.727)
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	3.786.016.139	6.314.256.448
Số cuối năm	4.795.785.667.767	6.555.789.270.222

26.1 Các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng

Chi tiết các khoản vay ngân hàng như sau:

	VND	
Ngân hàng	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngân hàng Thương mại Cổ phần ("TMCP") Công thương Việt Nam	593.993.857.441	335.613.403.524
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	233.235.758.378	72.986.209.038
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	161.977.265.999	166.178.379.813
Ngân hàng liên doanh Việt Nga	150.763.379.979	150.647.933.550
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam	95.085.938.117	76.100.000.000
Ngân hàng TNHH MTV Việt Nam Hiện Đại	33.584.838.755	-
Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam - Chi nhánh Đà Nẵng	21.852.304.720	-
Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam	7.487.417.418	-
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	5.903.664.881	3.815.620.039
Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam	340.008.000	-
TỔNG CỘNG	1.304.224.433.688	805.341.545.964

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

26. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

26.1 Vay ngắn hạn từ ngân hàng (tiếp theo)

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng để bổ sung vốn lưu động và chịu lãi suất thị trường có thể áp dụng được trình bày như sau:

Ngân hàng	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc	Hình thức đảm bảo
-----------	----------------------	----------------	-------------------

Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam

Khoản vay 1	491.802.685.313	Từ ngày 5 tháng 1 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 năm 2026	Hợp đồng tiền gửi trị giá 175.500.000.000 VND, Quyền sử dụng đất của các lô đất thuộc dự án Tiên Hải và các lô đất khác trị giá 208.437.639.263 VND
Khoản vay 2	30.000.000.000	Ngày 16 tháng 9 năm 2026	Quyền sử dụng đất của các lô đất thuộc dự án Tiên Hải
Khoản vay 3	27.329.898.147	Từ ngày 5 tháng 1 năm 2026 đến ngày 3 tháng 11 năm 2026	Quyền sử dụng đất của dự án Tiên Hải trị giá 16.393.500.000 VND
Khoản vay 4	23.654.521.897	Từ ngày 5 tháng 3 năm 2026 đến ngày 9 tháng 7 năm 2026	Quyền sử dụng đất của dự án Tiên Hải trị giá 12.649.500.000 VND
Khoản vay 5	14.887.898.716	Từ ngày 2 tháng 3 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 năm 2026	Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn
Khoản vay 6	6.318.853.368	Từ ngày 26 tháng 2 năm 2026 đến ngày 28 tháng 12 năm 2026	Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn
	<u>593.993.857.441</u>		

Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam

Khoản vay 1	154.919.806.895	Từ ngày 19 tháng 11 năm 2026 đến ngày 28 tháng 11 năm 2026	Hợp đồng tiền gửi trị giá 192.650.000.000 VND
Khoản vay 2	78.315.951.483	Từ ngày 9 tháng 4 năm 2026 đến ngày 12 tháng 6 năm 2026	Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn trị giá 9.400.000.000 VND, Quyền sử dụng đất của các lô đất thuộc dự án Long Châu trị giá 60.318.500.000 VND
	<u>233.235.758.378</u>		

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

26. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

26.1 Vay ngắn hạn từ ngân hàng (tiếp theo)

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng để bổ sung vốn lưu động và chịu lãi suất thị trường có thể áp dụng được trình bày như sau:

Ngân hàng	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc	Hình thức đảm bảo
-----------	----------------------	----------------	-------------------

Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng

Khoản vay 1	134.467.871.361	Từ ngày 10 tháng 1 năm 2026 đến ngày 13 tháng 6 năm 2026	Quyền sử dụng đất gắn liền với 30 Lô đất nền thuộc Khu nhà ở phía Đông đường Hùng Vương thuộc dự án La Maison Premium và 7 lô đất thuộc dự án Regal Victoria
Khoản vay 3	14.573.451.168	Ngày 24 tháng 4 năm 2026	Quyền sử dụng đất của 19 lô đất nền thuộc Khu nhà ở phía Đông đường Hùng Vương thuộc dự án La Maison Premium
Khoản vay 4	12.935.943.470	Từ ngày 3 tháng 1 năm 2026 đến ngày 17 tháng 6 năm 2026	Quyền tài sản thuộc sở hữu của công ty phát sinh từ Hợp đồng dịch vụ tiếp thị và phân phối độc quyền dự án Khu dân cư Ven sông Hòa Bình

161.977.265.999

Ngân hàng Liên Doanh Việt Nga

Khoản vay 1	<u>150.763.379.979</u>	Ngày 30 tháng 6 năm 2026	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của các dự án thuộc Regal
-------------	------------------------	--------------------------	---

Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam

Khoản vay 1	48.078.532.774	Ngày 23 tháng 4 năm 2026	Hợp đồng mua bán sản thương mại dự án Tecco Elite
Khoản vay 2	47.007.405.343	Ngày 23 tháng 4 năm 2026	

95.085.938.117

Ngân hàng TNHH MTV Việt Nam Hiện Đại

Khoản vay 1	<u>33.584.838.755</u>	Từ ngày 29 tháng 5 năm 2026 đến ngày 29 tháng 9 năm 2026	Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn
-------------	-----------------------	--	-----------------------------

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

26. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

26.1 Các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng (tiếp theo)

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng để bổ sung vốn lưu động và chịu lãi suất có thể áp dụng được trình bày như sau: (tiếp theo)

Ngân hàng	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc	Hình thức đảm bảo
-----------	----------------------	----------------	-------------------

Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam - Chi nhánh Đà Nẵng

Khoản vay 1	<u>21.852.304.720</u>	Từ ngày 26 tháng 2 năm 2026 đến ngày 27 tháng 6 năm 2026	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của 9 lô đất thuộc dự án Khu đô thị Ngọc Dương Riverside (dự án Castia Palm) và 1 lô đất thuộc dự án La Maison Premium
-------------	-----------------------	--	--

Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam

Khoản vay 1	<u>7.487.417.418</u>	Ngày 27 tháng 8 năm 2026	Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn
-------------	----------------------	--------------------------	-----------------------------

Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam

Khoản vay 1	<u>5.903.664.881</u>	Từ ngày 27 tháng 3 năm 2026 đến ngày 8 tháng 10 năm 2026	Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn
-------------	----------------------	--	-----------------------------

Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam

Khoản vay 1	<u>340.008.000</u>	Ngày 31 tháng 12 năm 2026	Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn
-------------	--------------------	---------------------------	-----------------------------

26.2 Vay dài hạn từ ngân hàng

Chi tiết các khoản vay dài hạn từ ngân hàng được trình bày như sau :

Ngân hàng	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	2.123.608.406.184	2.271.305.090.088
Ngân hàng TMCP Quân đội	634.550.491.483	1.066.210.461.899
Ngân hàng TMCP Hàng hải Việt Nam	285.616.278.412	160.698.835.227
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	13.450.000.000	14.946.000.000
Ngân hàng TMCP Quốc Dân	5.838.700.000	-
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	4.120.040.000	777.150.000.000
Ngân hàng khác	3.940.828.054	50.883.845.924
TỔNG CỘNG	<u>3.071.124.743.133</u>	<u>4.341.194.233.138</u>
Trong đó:		
Vay dài hạn	2.416.254.758.458	2.869.171.236.115
Vay dài hạn đến hạn trả	654.869.984.675	1.472.022.997.023

Các khoản vay dài hạn ngân hàng được tính theo lãi suất thị trường có thể áp dụng.

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh

B09-DN/HN

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

26. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

26.2 Vay dài hạn từ ngân hàng (tiếp theo)

Chi tiết các khoản vay dài hạn từ ngân hàng được trình bày như sau (tiếp theo):

Ngân hàng	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng				
Khoản vay 1	945.961.673.388	Từ ngày 15 tháng 7 năm 2026 và ngày 10 tháng 10 năm 2029	Tài trợ các dự án đang triển khai	Quyền sử dụng đất của 19 lô đất nền thuộc Khu nhà ở phía Đông đường Hùng Vương thuộc dự án La Maison Premium
Khoản vay 2	800.000.000.000	Từ ngày 15 tháng 7 năm 2026 và ngày 18 tháng 10 năm 2028	Tài trợ các dự án đang triển khai	Quyền sử dụng đất của 242 lô đất tại huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai và các tài sản khác của Hội An Invest
Khoản vay 3	250.000.000.000	Từ ngày 20 tháng 5 năm 2026 và ngày 20 tháng 5 năm 2028	Tài trợ các dự án đang triển khai	Quyền sử dụng đất của các lô đất tại huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai thuộc dự án Gem Sky World ("GSW"); và quyền tài sản phát sinh từ dự án GSW
Khoản vay 4	99.145.710.271	Ngày 25 tháng 10 năm 2026	Tài trợ các dự án đang triển khai	Quyền sử dụng đất của 19 lô đất nền thuộc Khu nhà ở phía Đông đường Hùng Vương thuộc dự án La Maison Premium
Khoản vay 5	28.501.021.524	Từ ngày 30 tháng 9 năm 2028 và ngày 12 tháng 6 năm 2028	Mua tài sản	Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng chuyển nhượng giữa Nhóm Công ty và Công ty TNHH Thành Tâm 668 tại dự án Khu dân cư Vĩnh Hồng, Tỉnh Quảng Ninh
Trong đó:	2.123.608.405.184			
Ngân hàng TMCP Quân Đội				
Khoản vay 1	385.740.044.955	Ngày 15 tháng 9 năm 2030	Tài trợ các dự án đang triển khai	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của dự án The Prive
Khoản vay 2	390.000.000.000	Từ ngày 25 tháng 6 năm 2026 đến ngày 25 tháng 4 năm 2030	Bổ sung vốn lưu động	Quyền sử dụng đất và quyền sử dụng tài sản gắn liền với đất của 20 lô đất thuộc dự án Khu đô thị Đất Quang Riverside
Khoản vay 3	130.500.000.000			
Khoản vay 4	114.050.491.483	Từ ngày 25 tháng 1 năm 2026 đến ngày 25 tháng 4 năm 2030	Tài trợ các dự án đang triển khai	Quyền phát sinh từ dự án và giấy chứng nhận góp vốn của Lê Gia Newland
Trong đó:	634.550.491.483			
Trong đó:	68.715.147.446			

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh

B09-DN/HN

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

26. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

26.2 Vay dài hạn từ ngân hàng (tiếp theo)

Chi tiết các khoản vay dài hạn từ ngân hàng được trình bày như sau (tiếp theo):

Ngân hàng	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Hàng hải Việt Nam				
Khoản vay 1	170.116.278.412	Ngày 28 tháng 4 năm 2026	Tài trợ các dự án đang triển khai	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trong tương lai của dự án Cara River Park
Khoản vay 2	115.500.000.000	Từ ngày 31 tháng 10 năm 2026 đến 23 tháng 7 năm 2029	Tài trợ các dự án đang triển khai	
Trong đó:	285.616.278.412			
Vay dài hạn đến hạn trả	195.782.945.078			
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam				
Khoản vay 1	13.450.000.000	Từ ngày 21 tháng 7 năm 2026 đến ngày 21 tháng 7 năm 2038	Mua tài sản	Quyền sử dụng đất của dự án Tiến Hải trị giá 14.335.420.000 VND
Trong đó:				
Vay dài hạn đến hạn trả	1.000.000.000			

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

26. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

26.2 Các khoản vay từ ngân hàng dài hạn (tiếp theo)

Chi tiết các khoản vay dài hạn từ ngân hàng được trình bày như sau (tiếp theo):

Ngân hàng	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Quốc Dân				
Khoản vay 1	5.838.700.000	Từ ngày 30 tháng 9 năm 2026 đến ngày 19 tháng 7 năm 2029	Tài trợ các dự án đang triển khai	Quyền sử dụng đất và quyền sử dụng nhà ở của 10 lô đất thuộc dự án Khu nhà ở phía Đông đường Trần Đăng Ninh (dự án Le Pavillion) và quyền sử dụng đất của 4 lô đất thuộc dự án Khu biệt thự ven sông Cổ Cò (dự án Phú Mỹ An One River)
Trong đó:				
Vay dài hạn đến hạn trả	1.668.200.000			
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam				
Khoản vay 1	4.120.040.000	Từ ngày 30 tháng 9 năm 2026 đến 24 tháng 12 năm 2029	Mua tài sản	Phương tiện vận tải
Trong đó:				
Vay dài hạn đến hạn trả	1.029.960.000			

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

26. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

26.2 Các khoản vay từ ngân hàng dài hạn (tiếp theo)

Chi tiết các khoản vay dài hạn từ ngân hàng được trình bày như sau (tiếp theo):

<i>Ngân hàng</i>	<i>Số cuối năm (VND)</i>	<i>Kỳ hạn trả gốc</i>	<i>Mục đích vay</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
Ngân hàng khác				
Ngân hàng khác	<u>3.940.828.054</u>	Từ ngày 30 tháng 9 năm 2026 đến ngày 11 tháng 12 năm 2033	Mua tài sản	Phương tiện vận tải
<i>Trong đó:</i>				
Vay dài hạn đến hạn trả	933.687.196			

26.3 Trái phiếu dài hạn

Chi tiết các khoản trái phiếu dài hạn được trình bày như sau :

<i>Tổ chức thu xếp phát hành</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>VND Số đầu năm</i>
Công ty Cổ Phần Chứng Khoán Alpha	234.487.740.905	234.164.398.483
Công ty TNHH Chứng khoán JB Việt Nam	167.028.750.041	207.086.250.030
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	-	748.636.905.822
Công ty Chứng khoán Ngân hàng Công thương Việt Nam	-	199.842.920.472
TỔNG CỘNG	<u>401.516.490.946</u>	<u>1.389.730.474.807</u>
<i>Trong đó:</i>		
Nợ dài hạn đến hạn trả	167.028.750.041	948.479.826.294
Nợ dài hạn	234.487.740.905	441.250.648.513

Khoản trái phiếu được tính theo lãi suất có thể áp dụng theo Hợp đồng đặt mua trái phiếu.

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh

B09-DN/HN

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

26.	VAY VÀ NỢ (tiếp theo)			
26.3	Trái phiếu dài hạn (tiếp theo)			
Chi tiết các khoản trái phiếu dài hạn được trình bày như sau:				
	Tổ chức thu xếp phát hành	Số cuối năm	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích
		(VND)		Hình thức đảm bảo
Công ty Cổ phần Chứng khoán Alpha				
	Ngày phát hành 22 tháng 7 năm 2024	235.000.000.000	Ngày 28 tháng 6 năm 2027	Tài trợ các dự án đang triển khai
	Chi phí phát hành trái phiếu chưa phân bổ	(512.259.095)		Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại 2W đường Ung Văn Khiêm, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh
		<u>234.487.740.905</u>		

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh

B09-DN/HN

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

26. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

26.3 Trái phiếu dài hạn (tiếp theo)

Chi tiết các khoản trái phiếu dài hạn được trình bày như sau (tiếp theo):

Tổ chức thu xếp phát hành	Số cuối năm	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích	Hình thức đảm bảo
(VND)				
Công ty TNHH Chứng khoán JB Việt Nam				
Ngày phát hành 20 tháng 7 năm 2022	168.000.000.000	Ngày 20 tháng 7 năm 2026	Bổ sung vốn lưu động	23.239.947 cổ phần phổ thông của DXS thuộc sở hữu của DXG. Toàn bộ các quyền và lợi ích phát sinh từ/có liên quan đến toàn bộ số cổ phiếu DXS nêu trên kể từ ngày cầm cổ (bao gồm và không giới hạn toàn bộ cổ tức được trả bằng cổ phiếu, cổ tức được trả bằng tiền mặt, cổ phiếu thưởng và quyền mua chứng khoán)
Chi phí phát hành trái phiếu chưa phân bổ	(971.249.959)			
	<u>167.028.750.041</u>			

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh

B09-DN/HN

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

27. VỐN CHỦ SỞ HỮU

27.1 Tính hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Vốn khác thuộc chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	VND
Năm trước								
Số đầu năm	6.117.790.020.000	80.398.440.806	(2.500.560.000)	110.989.181.256	1.360.256.242.131	1.736.225.362.990	4.783.209.220.458	14.186.367.907.641
Phát hành cổ phiếu Phát hành cổ phiếu cho người lao động Công ty (“ESOP”)	1.016.719.190.000	202.754.898.000	-	-	-	-	-	1.219.474.088.000
Góp vốn của cổ đông	90.000.000.000	-	-	-	-	(90.000.000.000)	-	-
Không kiểm soát	-	-	-	-	-	-	6.450.000.000	6.450.000.000
Cổ tức trả cho cổ đông	-	-	-	-	-	-	(6.644.524.073)	(6.644.524.073)
Không kiểm soát	-	-	-	-	-	-	-	-
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	255.935.001.805	197.493.101.996	453.428.103.801
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	3.439.665.784	-	(3.439.665.784)	-	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	(5.439.453.616)	-	(5.439.453.616)
Thay đổi tỷ lệ sở hữu tại công ty con	-	-	-	-	-	(405.878.523.675)	(245.344.468.878)	(651.222.992.553)
Khác	-	-	-	-	-	(131.848.023)	-	(131.848.023)
Số cuối năm	7.224.509.210.000	283.153.338.806	(2.500.560.000)	114.428.847.040	1.360.256.242.131	1.487.270.873.697	4.735.163.329.503	15.202.281.281.177

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

27. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

27.1 *Tính hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu (tiếp theo)*

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Vốn khác thuộc chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	VND Tổng cộng
Năm nay								
Số đầu năm	7.224.509.210.000	283.153.338.806	(2.500.560.000)	114.428.847.040	1.360.256.242.131	1.487.270.873.697	4.735.163.329.503	15.202.281.281.177
Phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu (Thuyết minh số 4)	2.436.465.480.000	1.102.511.505.516	-	-	-	-	-	3.538.976.985.516
Phát hành cổ phiếu thưởng (Thuyết minh số 4)	1.480.342.060.000	(280.342.060.000)	-	-	-	(1.200.000.000.000)	-	-
Góp vốn của cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	-	135.704.150.000	135.704.150.000
Cổ tức trả cho cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	-	(158.045.213.409)	(158.045.213.409)
Lợi nhuận thuần trung năm	-	-	-	-	-	230.881.012.655	363.941.990.827	594.823.003.482
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	(13.664.238.843)	(13.618.943.676)	(27.283.182.519)
Thay đổi tỷ lệ sở hữu tại công ty con	-	-	-	-	-	5.891.011.918	1.590.161.426.052	1.596.052.437.980
Số cuối năm	11.141.316.750.000	1.105.322.784.322	(2.500.560.000)	114.428.847.040	1.360.256.242.131	510.378.659.427	6.653.306.739.307	20.882.509.462.227

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

27. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

27.2 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>
Cổ tức đã công bố trong năm tài chính		
Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông		
Cổ tức bằng tiền đã trả cho cổ đông không kiểm soát	99.570.200.000	10.352.029.493

27.3 Cổ phiếu phổ thông

	Số cuối năm Số cổ phiếu	Số đầu năm Số cổ phiếu
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

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

27. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

27.4 Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu được tính toán như sau:

	Năm nay	Năm trước (điều chỉnh lại)
Lợi nhuận sau thuế (VND)	230.881.012.655	255.935.001.805
Trừ: Quỹ khen thưởng, phúc lợi (VND) (i)	(4.617.620.253)	(5.118.700.036)
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	226.263.392.402	250.816.301.769
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	226.263.392.402	250.816.301.769
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân (ii)	1.054.977.132	868.737.641
Bình quân giá quyền của số cổ phiếu phổ thông đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	1.054.977.132	868.737.641
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	214	289
Lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	214	289

(i) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 được điều chỉnh giảm cho khoản dự tính trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận của năm 2025 được phê duyệt trong Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01/2025/NQ-DXG/ĐHĐCĐ ngày 19 tháng 4 năm 2025.

Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 đã được điều chỉnh lại so với số liệu đã trình bày trước đây trong báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 để phản ánh khoản thực trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận để lại của năm 2024 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01/2025/NQ-DXG/ĐHĐCĐ ngày 19 tháng 4 năm 2025.

(ii) Số lượng cổ phiếu bình quân cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 đã được điều chỉnh lại để phản ánh việc phát hành 148.034.206 cổ phiếu thưởng từ nguồn vốn chủ sở hữu vào ngày 16 tháng 6 năm 2025 (Thuyết minh số 4).

Không có các giao dịch cổ phiếu phổ thông hoặc giao dịch cổ phiếu phổ thông tiềm năng nào xảy ra từ ngày kết thúc kỳ kế toán năm đến ngày hoàn thành báo cáo tài chính hợp nhất này.

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

28. DOANH THU

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

	Năm nay	VND Năm trước
Tổng doanh thu	4.490.024.427.662	4.795.471.317.826
Trong đó:		
Doanh thu từ bán căn hộ, nhà phố và đất nền	2.049.447.421.459	3.319.165.511.979
Doanh thu dịch vụ bất động sản	1.843.642.267.396	1.190.716.710.157
Doanh thu chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ	194.596.089.055	-
Doanh thu từ dịch vụ quản lý, cho thuê và các dịch vụ khác	402.338.649.752	285.589.095.690
Giảm trừ doanh thu	(298.139.253.768)	-
Hàng bán bị trả lại	(298.139.253.768)	-
DOANH THU THUẦN	4.191.885.173.894	4.795.471.317.826
Trong đó:		
Doanh thu với bên khác	3.872.057.457.271	4.795.471.317.826
Doanh thu với bên liên quan (Thuyết minh số 34)	319.827.716.623	-

28.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay	VND Năm trước
Lãi cho vay, lãi tiền gửi	145.453.997.445	47.330.050.114
Thu nhập từ thanh lý khoản đầu tư	5.186.158.274	-
Khác	1.337.504.596	440.648.165
TỔNG CỘNG	151.977.660.315	47.770.698.279

29. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Năm nay	VND Năm trước
Giá vốn bán căn hộ, nhà phố và đất nền	856.702.991.962	1.983.870.688.528
Giá vốn dịch vụ bất động sản	739.085.506.715	332.559.607.612
Giá vốn dịch vụ quản lý, cho thuê và các dịch vụ khác	307.558.312.359	173.392.601.365
TỔNG CỘNG	1.903.346.811.036	2.489.822.897.505

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

30. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

		VND
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	288.260.271.286	413.985.815.718
Chi phí phát hành trái phiếu	3.786.016.139	6.314.256.448
Khác	23.308.302.737	49.794.473.059
TỔNG CỘNG	315.354.590.162	470.094.545.225

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

		VND
	Năm nay	Năm trước
Chi phí bán hàng	817.897.350.912	734.577.364.641
Chi phí môi giới và quảng cáo	411.590.636.515	372.899.705.178
Chi phí lương	211.789.633.617	155.953.517.809
Chi phí khấu hao và hao mòn	6.096.506.272	10.581.655.918
Chi phí khác	188.420.574.508	195.142.485.736
Chi phí quản lý doanh nghiệp	598.276.169.102	430.767.842.398
Chi phí lương	271.692.996.630	203.863.313.208
Chi phí dự phòng	150.471.735.061	65.002.290.092
Chi phí dịch vụ mua ngoài	65.353.692.004	62.803.545.879
Chi phí phân bổ lợi thế thương mại	26.341.195.543	26.327.325.960
Chi phí khấu hao và hao mòn	18.959.254.656	22.267.451.152
Chi phí khác	65.457.295.208	50.503.916.107
TỔNG CỘNG	1.416.173.520.014	1.165.345.207.039

32. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

		VND
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập khác	87.931.142.045	140.092.198.937
Thu nhập từ phạt vi phạm hợp đồng	67.405.668.212	118.572.448.275
Khác	20.525.473.833	21.519.750.662
Chi phí khác	72.303.526.102	89.404.813.087
Chi phí phạt thanh lý hợp đồng	30.519.782.153	32.757.050.433
Chi phí phạt chậm nộp thuế trích trước	24.826.025.773	44.627.869.244
Khác	16.957.718.176	12.019.893.410
LỢI NHUẬN KHÁC	15.627.615.943	50.687.385.850

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

33. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

Các báo cáo thuế của Tập đoàn 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 hợp nhất có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

33.1 Chi phí thuế TNDN

	Năm nay	Năm trước
		VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành	220.890.198.806	169.233.062.593
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	6.728.539.203	18.382.997
(Thu nhập) chi phí thuế TNDN hoãn lại	(98.033.264.950)	107.566.099.569
TỔNG CỘNG	129.585.473.059	276.817.545.159

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

	Năm nay	Năm trước
		VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	724.408.476.541	730.245.648.960
Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Tập đoàn	144.881.695.308	146.049.129.792
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Lỗi từ công ty liên kết	41.410.480	7.684.220.645
Lỗi thuế trong năm chưa ghi nhận thuế hoãn lại	31.759.252.322	97.732.178.098
Chi phí không được trừ	60.294.665.475	33.856.888.086
Phân bổ lợi thế thương mại	5.268.239.109	5.265.465.192
Thay đổi tỉ lệ sở hữu công ty con	(62.611.209.947)	1.065.962.733
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	9.527.687.803	18.382.997
Lỗi từ năm trước chuyển sang	(56.663.769.881)	(13.949.834.991)
Khác	(2.912.497.610)	(904.847.393)
Chi phí thuế TNDN	129.585.473.059	276.817.545.159

33.2 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 Tập đoàn khác với thu nhập được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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 kỳ 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 Tập đoàn được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc năm tài chính.

33. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

Tập đoàn đã ghi nhận các khoản tài sản thuế TNDN hoãn lại và thuế TNDN hoãn lại phải trả với các biến động trong năm nay và năm trước như sau:

VND

(*) 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.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận đối với khoản mục sau do tính không chắc chắn của thu nhập chịu thuế trong tương lai:

VND

Lỗ thuế chuyển sang các năm sau của các công ty con 360.591.068.234

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

34. 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 Tập đoàn trong năm và tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 như sau:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>
Công ty Cổ phần Đất Xanh Capital	Công ty liên kết
Đất Xanh Miền Nam (không còn là bên liên quan từ ngày 13 tháng 1 năm 2026)	Công ty liên kết
Công ty TNHH Địa ốc Thu Đại Thành	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
Tadugo (không còn là bên liên quan từ ngày 31 tháng 10 năm 2025)	Công ty liên kết
Ông Lương Ngọc Huy	Chủ tịch
Ông Lương Trí Thín	Thành viên HĐQT
Ông Hà Đức Hiếu	Thành viên HĐQT
Ông Nguyễn Phạm Anh Tài	Thành viên HĐQT
Ông Bùi Ngọc Đức	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc ("TGD")
Bà Đỗ Thị Thái	Phó TGD
Ông Nguyễn Trường Sơn	Phó TGD
Ông Lê Đặng Quốc Hùng	Giám đốc tài chính
Bà Bùi Thanh Thảo	Kế toán Trưởng
Ông Trần Ngọc Thành	Thành viên Ban TGD của công ty con
Ông Trần Ngọc Thái	Thành viên Ban TGD của công ty con
Ông Phạm Văn Viên	Thành viên Ban TGD của công ty con
Ông Trần Hoài Nam	Thành viên Ban TGD của công ty con
Ông Nguyễn Hiền Ninh	Thành viên Ban TGD của công ty con
Ông Trần Xuân Thông	Thành viên Ban TGD của công ty con
Cá nhân 1	Nhân viên Tập đoàn
Cá nhân 2	Nhân viên Tập đoàn
Cá nhân 3	Nhân viên Tập đoàn
Bà Nguyễn Thị Ngọc Tuyền	Bên liên quan của ông Trần Ngọc Thành

Những giao dịch trọng yếu của Tập đoàn với các bên liên quan trong năm nay và năm trước bao gồm:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Bà Nguyễn Thị Ngọc Tuyền	Doanh thu từ bán căn hộ	319.827.716.623	-
Ông Trần Xuân Thông	Ký quỹ cung cấp dịch vụ môi giới dự án	174.106.366.139	117.322.059.989
	Thu hộ theo Hợp đồng ký quỹ cung cấp dịch vụ môi giới dự án	173.975.085.866	-
	Bù trừ tiền ký quỹ, thu hộ dự án với khoản thu hộ theo Hợp đồng ký quỹ cung cấp dịch vụ môi giới dự án	151.711.748.357	-

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

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

Những giao dịch trọng yếu của Tập đoàn với các bên liên quan trong năm nay và năm trước bao gồm:

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước	VND
Ông Nguyễn Hiền Ninh	Thu hộ theo Hợp đồng ký quỹ cung cấp dịch vụ môi giới dự án	142.355.085.088	2.947.714.875	
	Bù trừ tiền ký quỹ, thu hộ dự án với khoản thu hộ theo Hợp đồng ký quỹ cung cấp dịch vụ môi giới dự án	138.347.825.507	-	
	Ký quỹ cung cấp dịch vụ môi giới dự án	112.346.159.124	45.266.290.862	
Ông Trần Hoài Nam	Mua bất động sản hàng hóa	61.030.494.672	-	
	Tạm ứng	5.303.000.000	9.643.583.676	
	Hoàn ứng	5.070.000.000	-	
	Trả trước tiền mua đất	-	90.440.887.879	
Cá nhân 2	Hoàn ký quỹ dự án	65.922.600.000	21.311.003.840	
Cá nhân 1	Ứng tiền nhận chuyển nhượng đất	37.107.000.000	81.000.000.000	
	Thu hồi tiền ứng trước	35.119.542.750	97.731.067.500	
	Thu hồi tiền đặt cọc	-	11.117.300.000	
Đất Xanh Miền Nam	Thu hồi cho vay	13.931.175.222	-	
	Hoàn trả ký quỹ	6.500.000.000	-	
	Phí dịch vụ môi giới	3.334.880.913	2.888.465.731	
	Cho vay	3.000.000.000	-	
	Lãi cho vay	673.536.289	1.151.898.268	
	Doanh thu dịch vụ môi giới	147.790.695	115.778.204	
	Doanh thu từ HĐHTKD	-	18.727.272.728	
Indochine	Phí dịch vụ môi giới	3.586.898.867	2.860.172.544	
	Doanh thu dịch vụ môi giới	-	6.966.809.828	
	Tạm ứng phí dịch vụ	-	2.038.780.132	
Ông Lương Trí Thîn	Thanh toán gốc vay	-	180.000.000.000	
	Vay	-	30.000.000.000	
	Thanh toán lãi vay	-	4.990.684.931	
	Lãi đi vay	-	3.119.826.966	
Cá nhân 3	Ứng tiền nhận chuyển nhượng đất	-	28.583.944.000	
Ông Trần Ngọc Thành	Ứng tiền mua đất	-	20.540.000.000	
Ông Trần Ngọc Thái	Ký quỹ cung cấp dịch vụ môi giới dự án	-	17.295.910.562	
	Tạm ứng	-	4.139.434.000	
Ông Phạm Văn Viên	Tạm ứng	-	11.545.000.000	

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

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

Vào ngày kết thúc năm tài chính, 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			
Bà Nguyễn Thị Ngọc Tuyền	Phải thu từ bán căn hộ	25.827.171.079	10.506.174.507
Indochine	Doanh thu từ HĐHTKD	2.002.446.181	3.011.786.958
Đất Xanh Miền Nam	Cung cấp dịch vụ môi giới	151.260.206	588.189.809
Ông Trần Hoài Nam	Doanh thu từ cho thuê	-	135.000.000
Khác	Khác	229.179.741	81.968.844
TỔNG CỘNG		28.210.057.207	14.323.120.118
Phải thu về cho vay ngắn hạn			
Cá nhân 2	Cho vay	30.000.000.000	30.000.000.000
Đất Xanh Miền Nam	Cho vay	5.000.000.000	15.931.175.222
TỔNG CỘNG		35.000.000.000	45.931.175.222
Trả trước cho người bán ngắn hạn			
Ông Trần Hoài Nam	Trả trước tiền mua đất	55.152.361.777	90.440.887.879
Ông Trần Ngọc Thành	Trả trước tiền mua đất	20.540.000.000	20.540.000.000
Đất xanh Miền Nam	Phí dịch vụ	17.550.460.425	18.354.444.949
Vision Realty	Phí dịch vụ	239.291.022	-
Phuoc Thinh	Phí dịch vụ	104.078.290	-
Houzz Agent	Phí dịch vụ	-	15.000.000
TỔNG CỘNG		93.586.191.514	129.350.332.828

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

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

Vào ngày kết thúc năm tài chính, các khoản phải thu và phải trả các bên liên quan như sau:

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm	VND
Phải thu khác				
Cá nhân 2	Ký quỹ thực hiện dự án	555.474.496.160	621.397.096.160	
Cá nhân 3	Ứng tiền nhận chuyển nhượng đất	227.679.768.658	227.679.768.658	
Ông Nguyễn Hiền Ninh	Ký quỹ cung cấp dịch vụ môi giới dự án	176.366.864.269	202.366.530.652	
Cá nhân 1	Ứng tiền nhận chuyển nhượng đất	166.600.000.000	199.150.022.500	
Ông Trần Xuân Thông	Ký quỹ cung cấp dịch vụ môi giới dự án	214.767.609.763	192.372.991.981	
Đô Thị Thông Minh Quảng Nam	Ký quỹ cung cấp dịch vụ môi giới dự án	113.700.000.000	-	
Ông Trần Ngọc Thái	Ký quỹ cung cấp dịch vụ môi giới dự án	53.324.685.564	53.324.685.564	
Ông Nguyễn Trường Sơn	Tạm ứng	7.014.000.000	7.039.000.000	
Ông Trần Hoài Nam	Tạm ứng	6.375.925.836	6.375.925.836	
Đất xanh Miền Nam	Vốn góp theo HĐHTKD	1.015.472.100	1.015.472.100	
	Đặt cọc	500.000.000	300.000.000	
	Khác	147.773.814	1.559.097.458	
TỔNG CỘNG		1.522.966.596.164	1.512.582.590.909	
Phải trả người bán ngắn hạn				
Indochine	Phí dịch vụ	7.370.770.317	124.200.947	
Houzz Agent	Phí dịch vụ	1.337.887.046	-	
Vision Realty	Phí dịch vụ	37.893.213	-	
Đất Xanh Miền Nam	Phí dịch vụ	-	9.939.243	
TỔNG CỘNG		8.746.550.576	134.140.190	
Khách hàng ứng trước ngắn hạn				
Bà Nguyễn Thị Ngọc Tuyền	Trả trước tiền mua căn hộ	60.492.624.998	-	
Ông Lê Đăng Quốc Hùng	Trả trước tiền mua căn hộ	1.888.191.712	1.888.191.712	
Đất Xanh Miền Nam	Tạm ứng	60.026.300	49.552.882	
TỔNG CỘNG		62.440.843.010	1.937.744.594	

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

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

Vào ngày kết thúc năm tài chính, các khoản phải trả các bên liên quan như sau:

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	VND
			Số đầu năm
Phải trả ngắn hạn khác			
Ông Trần Xuân Thông	Thu hộ theo Hợp đồng ký quỹ cung cấp dịch vụ môi giới dự án	49.746.209.180	27.482.871.671
Ông Nguyễn Hiền Ninh	Thu hộ theo Hợp đồng ký quỹ cung cấp dịch vụ môi giới dự án	46.341.371.973	42.161.269.908
Ông Trần Ngọc Thái	Thu hộ theo Hợp đồng ký quỹ cung cấp dịch vụ môi giới dự án	17.013.874.652	17.813.874.652
Ông Trần Hoài Nam	Thu hộ theo Hợp đồng ký quỹ cung cấp dịch vụ môi giới dự án	5.425.500.000	2.425.500.000
Indochine	Vốn góp theo HĐHTKD	2.250.000.000	2.038.780.132
	Ký quỹ	680.000.000	1.470.000.000
Đất Xanh Miền Nam	Ký quỹ	650.000.000	7.250.000.000
	Vốn góp theo HĐHTKD	-	7.366.596.913
	Khác	-	417.147.545
Bên liên quan khác	Khác	288.671.590	402.600.720
TỔNG CỘNG		122.395.627.395	108.828.641.541

Các giao dịch khác với các bên liên quan

Thu nhập của các thành viên 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 HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

35. CÁC CAM KẾT

Cam kết theo hợp đồng cho thuê hoạt động

Tập đoàn hiện đang cho thuê tài sản theo các hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc năm tài chính, 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	6.006.256.173	5.157.906.657
Trên 1 đến 5 năm	26.374.652.152	19.285.730.210
Trên 5 năm	126.966.906.747	102.153.782.825
TỔNG CỘNG	159.347.815.072	126.597.419.692

Cam kết theo hợp đồng thuê hoạt động

Tập đoàn thuê văn phòng theo các hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc năm tài chính, các khoản tiền thuê phải trả trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động như sau:

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đến 1 năm	14.057.184.856	10.211.562.242
Trên 1 đến 5 năm	28.029.743.380	34.500.881.112
TỔNG CỘNG	42.086.928.236	44.712.443.354

Cam kết khác

Theo Thông báo số 755/TB-UBND của Ủy ban Nhân dân tỉnh Đồng Nai ngày 31 tháng 12 năm 2024, Hà An, công ty con, có trách nhiệm hoàn trả lại số vốn đã huy động đối với một số khách hàng đã ký kết các hợp đồng chuyển nhượng các sản phẩm liên quan dự án Gem Sky World trước đây, kể từ ngày khách hàng đồng ý ký văn bản chấm dứt các hợp đồng chuyển nhượng nói trên.

Ngày 12 tháng 2 năm 2025, Hà An đã gửi công văn số 14/2025/CV-HA/PKD đến Ủy ban Nhân dân, Sở Xây Dựng và Sở Tài Nguyên Môi Trường tỉnh Đồng Nai, trong đó, tổng hợp danh sách các khách hàng thuộc trường hợp phải hoàn trả tiền nói trên. Tại ngày của báo cáo tài chính hợp nhất này, Hà An vẫn đang trong quá trình thực hiện theo Thông báo số 755/TB-UBND nói trên.

36. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

Tập đoàn lựa chọn các bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là bộ phận báo cáo chính yếu vì rủi ro và tỷ suất sinh lời của Tập đoàn bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về sản phẩm và dịch vụ do Tập đoàn cung cấp. Các bộ phận theo khu vực địa lý là bộ phận báo cáo thứ yếu. Các hoạt động kinh doanh của Tập đoàn được tổ chức và quản lý theo tính chất của sản phẩm và dịch vụ do Tập đoàn cung cấp với mỗi một bộ phận là một đơn vị kinh doanh chiến lược cung cấp các sản phẩm khác nhau và phục vụ các thị trường khác nhau.

Tập đoàn chủ yếu hoạt động trong lĩnh vực là dịch vụ môi giới bất động sản, đầu tư và phát triển dự án bất động sản và dịch vụ xây dựng.

Giá áp dụng cho các giao dịch giữa các bộ phận được xác định trên cơ sở khách quan tương tự như với các bên thứ ba. Doanh thu, chi phí và kết quả kinh doanh của các bộ phận bao gồm các giao dịch giữa các bộ phận. Các giao dịch này được loại trừ khi lập báo cáo tài chính hợp nhất.

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh

B09-DN/HN

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

36. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Tập đoàn như sau:

	Dịch vụ bất động sản	Đầu tư và phát triển dự án bất động sản	Dịch vụ xây dựng	Loại trừ	Tổng cộng
					VND
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025					
Doanh thu thuần	3.528.242.487.144	2.164.209.577.172	9.340.024.357	(1.509.906.914.779)	4.191.885.173.894
Doanh thu hoạt động kinh doanh	3.528.242.487.144	2.164.209.577.172	9.340.024.357	(1.509.906.914.779)	4.191.885.173.894
Kết quả hoạt động kinh doanh					
Lợi nhuận gộp của bộ phận	1.289.524.115.520	1.145.307.319.898	1.418.369.906	(147.711.442.466)	2.288.538.362.858
Chi phí không phân bổ					(1.416.173.520.014)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh					872.364.842.844
Lỗ từ công ty liên kết					(207.052.399)
Doanh thu hoạt động tài chính					151.977.660.315
Chi phí tài chính					(315.354.590.162)
Lợi nhuận khác					15.627.615.943
Lợi nhuận trước thuế					724.408.476.541
Chi phí thuế TNDN					(227.618.738.009)
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại					98.033.264.950
Lợi nhuận thuần sau thuế					594.823.003.482
Lợi ích cổ đông không kiểm soát					363.941.990.827
Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ					230.881.012.655
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025					
Tài sản và công nợ					
Tài sản bộ phận	15.799.365.986.735	28.754.105.284.228	198.970.193.127	(11.418.270.739.812)	33.334.170.724.278
Tài sản không phân bổ					4.680.418.236.539
Tổng tài sản					38.014.588.960.817
Công nợ bộ phận	4.508.551.862.702	24.131.569.183.333	44.198.850.916	(12.717.422.940.544)	15.966.896.956.407
Công nợ không phân bổ					1.165.182.542.183
Tổng công nợ					17.132.079.498.590

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh

B09-DN/HN

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

36. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh (tiếp theo)

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Tập đoàn như sau: (tiếp theo)

	Dịch vụ bất động sản	Đầu tư và phát triển dự án bất động sản	Dịch vụ xây dựng	Loại trừ	Tổng cộng
					VND
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024					
Doanh thu thuần	1.861.580.748.559	3.169.369.149.081	44.563.400.736	(280.041.980.550)	4.795.471.317.826
Doanh thu hoạt động kinh doanh	1.861.580.748.559	3.169.369.149.081	44.563.400.736	(280.041.980.550)	4.795.471.317.826
Kết quả hoạt động kinh doanh					
Lợi nhuận gộp của bộ phận	1.162.100.331.557	1.155.502.232.761	785.197.008	(12.739.341.005)	2.305.648.420.321
Chi phí không phân bổ					(1.165.345.207.039)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh					1.140.303.213.282
Lỗ từ công ty liên kết					(38.421.103.226)
Doanh thu hoạt động tài chính					47.770.698.279
Chi phí tài chính					(470.094.545.225)
Lợi nhuận khác					50.687.385.850
Lợi nhuận trước thuế					730.245.648.960
Chi phí thuế TNDN					(169.251.445.590)
Chi phí thuế TNDN hoãn lại					(107.566.099.569)
Lợi nhuận thuần sau thuế					453.428.103.801
Lợi ích cổ đông không kiểm soát					197.493.101.995
Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ					255.935.001.805
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024					
Tài sản và công nợ					26.609.049.921.176
Tài sản bộ phận	18.389.324.506.305	18.563.587.328.358	2.930.462.560	(10.346.792.376.047)	2.574.324.254.899
Tài sản không phân bổ					29.183.374.176.075
Tổng tài sản					12.970.471.064.464
Công nợ bộ phận	7.955.220.827.098	16.991.824.583.537	507.419.696	(11.977.081.765.867)	1.010.621.830.434
Công nợ không phân bổ					13.981.092.894.898
Tổng công nợ					

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

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

Không có sự kiện trọng yếu nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn.

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 20 tháng 3 năm 2026

Nguyễn Nhật Thiên
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

STT Tên công ty con

Tên viết tắt Lĩnh vực kinh doanh Tình trạng hoạt động Tỷ lệ biểu quyết (%)

1	Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hà An	Hà An	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	100
2	Công ty Cổ phần Vicco Sài Gòn	Vicco Saigon	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	99,99
3	Công ty Cổ phần Hội An Invest	Hội An Invest	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	100
4	Công ty TNHH Đầu tư Sài Gòn Riverside	Saigon Riverside	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100
5	Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Thăng Long	Thăng Long Petrol	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100
6	Công ty Cổ phần Đầu tư Phước Sơn	Phước Sơn	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	100
7	Công ty Cổ phần Đầu tư Đất Viễn Đông	Vidoland	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100
8	Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Hà An Land	Hà An Land	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100
9	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Tây Nam Bộ	BĐS Tây Nam Bộ	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100
10	Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Nha Trang	Dầu khí Nha Trang	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	99,87
11	Công ty TNHH Charm & CI Việt Nam	Charm & CI	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100
12	Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất Động sản Đông Nam Bộ	BĐS Đông Nam Bộ	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang làm thủ tục giải thể	100
13	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Miền Đông	BĐS Miền Đông	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang làm thủ tục giải thể	100
14	Công ty TNHH MTV Smart City	Smart City	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100
15	Công ty Cổ phần Bất Động Sản Bắc Bộ	BĐS Bắc Bộ	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51
16	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Miền Bắc	DXI	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100
17	Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Ngọc Lễ	Ngọc Lễ	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	82,29
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

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh

PHỤ LỤC 1: DANH SÁCH 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>
22	Công ty TNHH Nhà Ở Ngay Việt Nam	Nhà Ở Ngay	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	98,95
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 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	76,92
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 Nam Trung Bộ	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	Đất Xanh Đà Nẵng	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51
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	56
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	59
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	Dịch vụ Đất Xanh Miền Tây	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	78

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh

PHỤ LỤC 1: DANH SÁCH 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>
43	Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Nam Miền Tây	BDS Nam Miền Tây	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	51
44	Công ty TNHH Phát triển Đô thị Quảng Bình	Đất Xanh Quảng Bình	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	100
45	Công ty Cổ phần Đầu tư Đồng Nai	Đầu tư Đồng Nai	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	100
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	51
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

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh

PHỤ LỤC 1: DANH SÁCH CÔNG TY CON (tiếp theo)
tải 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>
61	Công ty TNHH Đầu Tư Bất động sản Phúc Hưng Phát	Phúc Hưng Phát	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100
62	Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Bất động sản Tây Nam	Tây Nam	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	56,5
63	Công ty Cổ phần Đầu tư Sapphire Tower	Sapphire	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang làm thủ tục giải thể	100
64	Công ty Cổ phần đầu tư Emerald Tower	Emerald	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang làm thủ tục giải thể	100
65	Công ty Cổ phần DAMC	DAMC	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang làm thủ tục giải thể	100
66	Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Dịch vụ Hà Thuận Hùng	Hà Thuận Hùng	Xây dựng	Đang hoạt động	51
67	Công ty Cổ phần Công Nghệ Bất động sản Việt Nam	Công Nghệ BĐS	Phát triển công nghệ	Đang hoạt động	50,99
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	98,57
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

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh

PHỤ LỤC 1: DANH SÁCH 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>
83	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Ngọc Khanh	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 Phương Đỏ	Hoa Phương 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 Bất Động Sản Orchid Land	Orchid Land	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100