

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

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ
PERIODIC INFORMATION DISCLOSURE

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

To: - State Securities Commission
- HoChiMinh Stock Exchange

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

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

Nơi nhận/ Recipients:

- SSC, HOSE;
- Lưu/ Archived: VT, TC.

NGƯỜI ĐƯỢC ỦY QUYỀN CBTT
Person authorized to disclose information



LÊ ĐĂNG QUỐC HÙNG



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

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

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM
Independence - Freedom – Happiness

-----○★○-----

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

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

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

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

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

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



Handwritten signature

Nguyên nhân/Reasons:

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

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

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

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

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

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

Nơi nhận/Recipients:

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

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

TỔNG GIÁM ĐỐC
GENERAL DIRECTOR
BÙI NGỌC ĐỨC



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Ngày 31 tháng 12 năm 2025





DATXANH GROUP

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

MỤC LỤC

Trang

THÔNG TIN CHUNG	1
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	3
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	7
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	8
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	10



DATXANH GROUP

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

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

Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (“HOSE”) theo Quyết định số 161/QĐ-SGDHCM do Tổng Giám đốc HOSE ký 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 và chi nhánh tại Lầu 16, Tòa nhà Center Building, Số 1, Đường Nguyễn Huy Tưởng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

ỦY BAN KIỂM TOÁN

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

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

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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



DATXANH GROUP

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

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 kỳ kế toán 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 kỳ và 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 kỳ và 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 giữa niên độ 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 kỳ kế toán 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 01 năm 2026

**DATXANH GROUP**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH
2W Ung Văn Khiêm, Phường Thạnh Mỹ Tây, TP. HCM, VNMẫu số B 01a – DN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
QUÝ IV NĂM 2025
TẠI NGÀY 31/12/2025**

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Tại 31/12/2025	Tại 31/12/2024
A. Tài sản ngắn hạn	100		33.993.613.397.951	26.133.343.597.946
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	3.391.569.105.059	1.249.079.279.225
1. Tiền	111		646.517.141.850	361.642.199.820
2. Các khoản tương đương tiền	112		2.745.051.963.209	887.437.079.405
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		422.577.076.698	77.870.684.561
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5	422.577.076.698	77.870.684.561
III. Các khoản phải thu	130		14.270.316.397.475	11.089.555.145.173
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	1.695.339.754.620	1.601.265.690.444
2. Trả trước cho người bán	132	7	5.299.756.145.177	3.279.350.947.058
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	8	1.158.911.938.627	236.633.335.227
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	9	6.704.129.836.637	6.402.292.299.331
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	10	(587.851.748.583)	(429.987.126.887)
6. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		30.470.997	-
IV. Hàng tồn kho	140	11	15.658.330.220.782	13.406.214.592.820
1. Hàng tồn kho	141		15.658.330.220.782	13.406.214.592.820
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		250.820.597.937	310.623.896.167
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	12	56.245.680.826	125.529.531.185
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		153.301.651.448	144.384.995.061
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		41.273.265.663	40.709.369.921

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



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

Mẫu số B 01a – DN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
QUÝ IV NĂM 2025
TẠI NGÀY 31/12/2025**

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Tại 31/12/2025	Tại 31/12/2024
B. Tài sản dài hạn	200		4.108.816.434.653	3.050.030.578.129
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		677.286.517.233	804.376.257.651
1. Trả trước cho người bán dài hạn	212		101.925.000	101.925.000
2. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	16.625.000.000
3. Phải thu dài hạn khác	216	9	677.184.592.233	787.649.332.651
II. Tài sản cố định	220		376.791.507.898	369.744.124.860
1. Tài sản cố định hữu hình	221	13	312.159.948.725	298.730.468.439
- Nguyên giá	222		506.946.052.891	473.028.537.944
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(194.786.104.166)	(174.298.069.505)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	14	64.631.559.173	71.013.656.421
- Nguyên giá	228		122.452.774.869	122.747.574.869
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(57.821.215.696)	(51.733.918.448)
III. Bất động sản đầu tư	230	15	178.653.731.196	152.632.721.113
- Nguyên giá	231		337.138.709.993	301.915.307.837
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(158.484.978.797)	(149.282.586.724)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		754.307.107.002	735.268.167.727
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	16	754.307.107.002	735.268.167.727
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		334.537.100.513	442.902.357.570
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	17	334.175.883.071	417.041.140.128
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		379.012.012	879.012.012
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		(17.794.570)	(17.794.570)
4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	25.000.000.000
VI. Tài sản dài hạn khác	260		1.787.240.470.811	545.106.949.208
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	12	1.538.045.325.242	323.855.292.892
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262		157.320.229.991	103.035.545.195
3. Lợi thế thương mại	269	19	91.874.915.578	118.216.111.121
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		38.102.429.832.604	29.183.374.176.075

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



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

Mẫu số B 01a – DN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
QUÝ IV NĂM 2025
TẠI NGÀY 31/12/2025

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Tại 31/12/2025	Tại 31/12/2024
C. Nợ phải trả	300		17.240.308.342.923	13.981.092.894.898
I. Nợ ngắn hạn	310		14.479.744.658.654	10.466.308.212.838
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	20	817.097.411.738	728.691.315.032
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	21	6.219.405.616.223	1.074.123.560.540
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	22	590.732.284.152	575.367.634.585
4. Phải trả người lao động	314		168.965.307.348	98.901.245.575
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	23	584.576.651.392	556.913.028.541
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	24	101.299.159.630	75.524.956.006
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	25	3.556.796.238.320	3.922.979.589.809
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	26	2.224.878.512.441	3.230.367.385.594
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		215.993.477.410	203.439.497.156
II. Nợ dài hạn	330		2.760.563.684.269	3.514.784.682.060
1. Phải trả dài hạn khác	337		37.832.389.000	2.832.389.000
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	26	2.570.907.155.326	3.325.421.884.628
3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		151.824.139.943	186.530.408.432

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

**DATXANH GROUP**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH
2W Ung Văn Khiêm, Phường Thạnh Mỹ Tây, TP. HCM, VNMẫu số B 01a – DN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
QUÝ IV NĂM 2025
TẠI NGÀY 31/12/2025**

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Tại 31/12/2025	Tại 31/12/2024
D. Nguồn vốn chủ sở hữu	400		20.862.121.489.681	15.202.281.281.177
I. Nguồn vốn chủ sở hữu	410		20.862.121.489.681	15.202.281.281.177
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	27.1	11.141.316.750.000	7.224.509.210.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		11.141.316.750.000	7.224.509.210.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412	27.1	1.105.322.784.322	283.153.338.806
3. Vốn khác của chủ sở hữu	414		1.360.256.242.131	1.360.256.242.131
4. Cổ phiếu quỹ (*)	415	27.1	(2.500.560.000)	(2.500.560.000)
5. Quỹ đầu tư phát triển	418	27.1	114.428.847.040	114.428.847.040
6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	27.1	508.213.781.222	1.487.270.873.697
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		279.497.646.772	1.231.335.871.892
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		228.716.134.450	255.935.001.805
7. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		6.635.083.644.966	4.735.163.329.503
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		38.102.429.832.604	29.183.374.176.075

NGƯỜI LẬP BIỂU

NGUYỄN NHẬT THIÊN

KẾ TOÁN TRƯỞNG

BÙI THANH THẢO



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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ QUÝ IV NĂM 2025

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 4	
			Năm 2025	Năm 2024	Năm 2025	Năm 2024
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	28.1	1.699.502.333.448	1.593.492.893.995	4.462.461.308.662	4.799.095.955.914
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		262.404.572.688	1.720.144.205	298.139.253.768	3.624.638.088
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		1.437.097.760.760	1.591.772.749.790	4.164.322.054.894	4.795.471.317.826
4. Giá vốn hàng bán	11	29	597.162.172.625	802.344.119.013	1.748.132.058.862	2.489.822.897.505
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		839.935.588.135	789.428.630.777	2.416.189.996.032	2.305.648.420.321
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	28.2	60.051.265.827	21.762.590.064	150.641.376.963	47.770.698.279
7. Chi phí tài chính	22	30	69.983.142.094	132.954.504.032	314.018.306.810	470.094.545.225
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		61.728.221.090	116.356.404.336	292.046.287.425	420.300.072.166
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24	17	431.952.051	(15.942.747.252)	(207.052.399)	(38.421.103.226)
9. Chi phí bán hàng	25	31	406.443.217.566	211.492.241.516	946.293.238.086	734.577.364.641
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	31	324.787.431.115	179.073.403.982	611.189.706.737	430.767.842.398
11 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		99.205.015.238	271.728.324.059	695.123.068.963	679.558.263.110
12. Thu nhập khác	31		35.040.490.371	53.833.637.786	89.874.136.366	140.092.198.937
13. Chi phí khác	32		42.822.991.428	17.063.697.212	74.824.033.398	89.404.813.087
14. Lợi nhuận khác	40		(7.782.501.057)	36.769.940.574	15.050.102.968	50.687.385.850
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		91.422.514.181	308.498.264.633	710.173.171.931	730.245.648.960
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	32	58.085.605.699	44.265.063.337	224.729.094.280	169.251.445.590
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	32	(30.043.828.969)	55.212.889.791	(88.990.953.285)	107.566.099.569
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		63.380.737.451	209.020.311.505	574.435.030.936	453.428.103.801
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		6.151.824.993	161.019.080.828	228.716.134.450	255.935.001.805
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		57.228.912.458	48.001.230.677	345.718.896.486	197.493.101.996
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	27.4	6	229	239	352
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	27.4	6	229	239	352

NGƯỜI LẬP BIỂU



NGUYỄN NHẬT THIÊN

KẾ TOÁN TRƯỞNG



BÙI THANH THẢO



**DATXANH GROUP**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH
2W Ung Văn Khiêm, Phường Thạnh Mỹ Tây, TP. HCM, VNMẫu số B 03a – DN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-
BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
(THEO PHƯƠNG PHÁP GIÁN TIẾP)
QUÝ IV NĂM 2025**

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 4	
			Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		710.173.171.931	730.245.648.960
2. Điều chỉnh các khoản			369.346.641.005	535.553.151.126
Khấu hao tài sản cố định ("TSCĐ"), bất động sản đầu tư và phân bổ lợi thế thương mại	02	13. 14. 15. 19	67.034.198.664	58.297.921.063
Các khoản dự phòng	03		159.499.777.606	65.590.123.112
Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		548.679.000	189.782.000
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(149.782.301.690)	(8.824.747.215)
Chi phí lãi vay	06	30	292.046.287.425	420.300.072.166
3. Lợi nhuận từ HĐ kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		1.079.519.812.936	1.265.798.800.086
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(2.076.758.729.440)	(981.837.954.322)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(1.016.972.651.072)	710.262.979.883
Tăng, giảm các khoản phải trả	11		5.298.817.653.104	(1.728.929.303.404)
Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(1.144.980.934.086)	152.113.413.355
Tiền lãi vay đã trả	14		(347.665.528.325)	(382.916.474.728)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	22	(375.283.529.084)	(412.793.567.661)
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(14.729.202.265)	(10.356.178.608)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		1.401.946.891.768	(1.388.658.285.399)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		(98.241.093.410)	(70.352.919.094)
Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TS DH khác	22		5.850.138.901	7.999.178.644
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(1.926.131.268.121)	(176.732.024.947)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		700.771.272.584	703.929.542.096
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(1.457.246.871.667)	(732.120.863.682)
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		1.593.075.484.705	68.272.500.000
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		127.413.039.152	84.926.211.213
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(1.054.509.297.856)	(114.078.375.770)

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

**DATXANH GROUP**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH
2W Ung Văn Khiêm, Phường Thạnh Mỹ Tây, TP. HCM, VNMẫu số B 03a – DN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-
BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
(THEO PHƯƠNG PHÁP GIÁN TIẾP)
QUÝ IV NĂM 2025**

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 4	
			Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		3.677.907.050.516	1.225.924.088.000
Tiền thu từ đi vay	33	26	4.826.842.453.239	4.051.764.956.240
Tiền trả nợ gốc vay	34	26	(6.610.127.071.833)	(2.791.589.645.284)
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(99.570.200.000)	(10.352.029.493)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		1.795.052.231.922	2.475.747.369.463
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		2.142.489.825.834	973.010.708.294
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	4	1.249.079.279.225	276.068.570.931
Ảnh hưởng của tỷ giá hối đoái đến quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	4	3.391.569.105.059	1.249.079.279.225

Ngày 30 tháng 01 năm 2026

NGƯỜI LẬP BIỂU

NGUYỄN NHẬT THIÊN

KẾ TOÁN TRƯỞNG

BÙI THANH THẢO



BÙI NGỌC ĐỨC



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

Mẫu số B 09a – DN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-
BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2025
(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)
Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

1. THÔNG TIN CÔNG TY

Công ty Cổ phần Tập Đoàn Đất Xanh (“Công ty”) là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh (“GCNĐKKD”) số 0303104343 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 23 tháng 11 năm 2007 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh.

Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (“HOSE”) theo Quyết định số 161/QĐ-SGDHCM do Tổng Giám đốc HOSE ký ngày 14 tháng 12 năm 2009.

Hoạt động kinh doanh chính trong kỳ hiện tại của Công ty và các công ty con (“Tập đoàn”) là xây dựng, kinh doanh bất động sản và dịch vụ.

Tập đoàn có trụ sở chính đăng ký tại số 2W 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 92 công ty con sau:

STT	Tên công ty con	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Tỷ lệ biểu quyết (%)
1.	Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh (“DXS”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	59,00
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 (“Hoi An Invest”)	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	100,00
4.	Công ty Cổ phần Đầu tư Đồng Nai (“Đầu tư Đồng Nai”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100,00
5.	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Miền Bắc (“DXI”)	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	100,00
6.	Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hà An (“Hà An”)	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	100,00
7.	Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Thăng Long (“Thăng Long Petrol”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100,00
8.	Công ty Cổ phần Đầu tư Đất Viễn Đông (“Vidoland”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100,00
9.	Công ty TNHH Charm & CI Việt Nam (“Charm & CI”)	Đầu tư KD Bất Động Sản	Đang hoạt động	100,00
10.	Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Hà An Land (“Hà An Land”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100,00



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

Mẫu số B 09a – DN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-
BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

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

11.	Công ty Cổ phần Đầu tư Phước Sơn	Kinh doanh BĐS& quyền SDD	Đang hoạt động	100,00
12.	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Miền Đông (“BDS Miền Đông”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang làm thủ tục giải thể	100,00
13.	Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất Động sản Đông Nam Bộ (“BDS Đông Nam Bộ”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang làm thủ tục giải thể	100,00
14.	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Tây Nam Bộ (“BDS Tây Nam Bộ”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100,00
15.	Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Dịch vụ Hà Thuận Hùng (“Hà Thuận Hùng”)	Xây dựng	Đang hoạt động	51,00
16.	Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Đồng Nai (“BDS Đồng Nai”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100,00
17.	Công ty TNHH Đầu tư Sài Gòn Riverside (“Saigon Riverside”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100,00
18.	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	63,50
19.	Công ty Cổ phần Địa ốc Viethomes (“Viethomes”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	55,79
20.	Công ty Cổ phần Bất động sản Bắc Trung Bộ (“BDS Bắc Trung Bộ”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51,00
21.	Công ty Cổ phần Bất động sản Duyên Hải (“Đất Xanh Duyên Hải”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51,00
22.	Công ty Cổ phần Dịch vụ Quản lý Tài sản và Đầu tư Asahi Japan (“Asahi”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51,00
23.	Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Bất động sản Hùng Vương (“Hùng Vương”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	54,26
24.	Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Bất động sản Kinh Bắc (“Kinh Bắc”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	83,00
25.	Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư S-Advices (“S-Advices”)	Hoạt động tư vấn quản lý	Đang hoạt động	98,00
26.	Công ty TNHH Tư vấn S-Media (“S-Media”)	Quảng cáo	Đang hoạt động	99,00
27.	Công ty TNHH S-O Farm (“S-O Farm”)	Hoạt động dịch vụ trồng trọt	Đang hoạt động	98,00
28.	Công ty Cổ phần Bất Động Sản Bắc Bộ (“BDS Bắc Bộ”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51,00
29.	Công ty Cổ phần Bất động sản S-Homes Group (“S-Homes”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	87,00
30.	Công Ty Cổ Phần Cara Group (“Đất Xanh Miền Tây”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	61,00
31.	Công Ty Cổ Phần Dịch Vụ Đất Xanh Miền Tây (“BDS Cần Thơ”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	55,23
32.	Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Nam Miền Tây (“BDS Nam Miền Tây”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	65,00



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

Mẫu số B 09a – DN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-
BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2025
(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)
Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

33.	Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Duyên Hải Miền Tây (“Duyên Hải Miền Tây”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	66,00
34.	Công ty Cổ phần Regal Group (“Đất Xanh Miền Trung”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	55,00
35.	Công Ty cổ phần kinh doanh và đầu tư Đất Xanh Miền Trung (“Đô Thị Thông Minh”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	61,00
36.	Công ty Cổ phần Bất động sản Nam Miền Trung (“Đất Xanh Nam Miền Trung”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	61,00
37.	Công ty TNHH MTV Smart City (“Smart City”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100,00
38.	Công Ty TNHH Một Thành Viên Phát Triển Đô Thị Quảng Ngãi (“Đất Xanh Quảng Ngãi”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100,00
39.	Công ty TNHH Phát triển Đô thị Quảng Bình (“Đất Xanh Quảng Bình”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100,00
40.	Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Emerald (“Đất Xanh Emerald”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	61,00
41.	Công ty TNHH Regal Food (“Regal Food”)	Kinh doanh lương thực và thực phẩm	Đang hoạt động	100,00
42.	Công ty Cổ phần Bất động sản Linkgroup (“Linkgroup”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	80,47
43.	Công ty TNHH Đầu tư Linkland (“Linkland Invest”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100,00
44.	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Linkhouse (“Linkhouse”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51,00
45.	Công ty Cổ phần Bất động sản Linkhouse Miền Trung (“Linkhouse Miền Trung”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51,00
46.	Công ty Cổ phần Bất động sản Ecohome (“Ecohome”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100,00
47.	Công ty TNHH Nông nghiệp Lifarm (“Lifarm”)	Trồng trọt	Đang hoạt động	100,00
48.	Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Ngọc Lễ (“Ngọc Lễ”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	97,61
49.	Công ty Cổ phần Phát Triển Địa Ốc Đất Xanh Nam Trung Bộ (“Đất Xanh Nam Trung Bộ”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	71,00
50.	Công ty Cổ phần Công Nghệ Bất động sản Việt Nam (“Công Nghệ BĐS”)	Công nghệ thông tin	Đang hoạt động	50,99
51.	Công ty Cổ phần DXMD Việt Nam (trước đây là Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Đất Xanh Miền Đông (“Đất Xanh Miền Đông”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	61,00
52.	Công ty Cổ phần Công nghệ Ihouzz (“Công nghệ Thông tin BĐS”)	Công nghệ thông tin	Đang hoạt động	53,54
53.	Công ty Cổ phần Dịch vụ Tài chính Bất động sản Tulip (“Tulip”)	Dịch vụ tài chính	Đang hoạt động	60,00
54.	Công ty Cổ phần Bất động sản GPT (“Đất Xanh Premium”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	59,00



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

Mẫu số B 09a – DN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-
BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

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

55.	Công ty Cổ phần Tiptek (trước đây là Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Quốc Tế")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	64,90
56.	Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Nha Trang ("Dầu khí Nha Trang")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100,00
57.	Công ty Cổ phần Propcom (trước đây là Công ty Cổ phần Bất động sản Redvn) ("Propcom")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	99,00
58.	Công ty TNHH MTV Đất Xanh Tech ("Đất Xanh Tech")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100,00
59.	Công ty TNHH Đất Xanh Finance ("Đất Xanh Finance")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang làm thủ tục giải thể	100,00
60.	Công ty TNHH Athena Invest ("Athena")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100,00
61.	Công ty TNHH Patheon Holdings ("Patheon")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100,00
62.	Công ty TNHH Nhà Ở Ngay Việt Nam ("Nhà Ở Ngay")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	98,98
63.	Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Bình Phước ("Bình Phước")	Kinh doanh BĐS	Đang làm thủ tục giải thể	100,00
64.	Công ty TNHH Đầu tư DHG ("DHG")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	100,00
65.	Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ DN Premium ("DN Premium")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	51,00
66.	Công ty Cổ phần Bất động sản City Invest ("City Invest")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	55,00
67.	Công ty TNHH Công nghệ S-Tech ("S-Tech")	Xuất bản phần mềm	Đang hoạt động	100,00
68.	Công ty Cổ phần Đầu tư Diamond Tower ("Diamond")	Kinh doanh BĐS	Đang làm thủ tục giải thể	100,00
69.	Công ty Cổ phần Đầu tư Ruby Tower ("Ruby")	Kinh doanh BĐS	Đang làm thủ tục giải thể	100,00
70.	Công ty TNHH Đầu Tư Bất động sản Phúc Hưng Phát	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100,00
71.	Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Bất động sản Tây Nam	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	56,50
72.	Công ty Cổ phần dịch vụ Asahi Luxstay	Hoạt động tư vấn quản lý	Đang hoạt động	51,00
73.	Công ty TNHH MTV Regal Hotels&Resort	Kinh doanh cơ sở lưu trú du lịch	Đang hoạt động	100,00
74.	Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản DMH Group	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	65,12
75.	Công ty Cổ phần Đầu tư Sapphire Tower	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang làm thủ tục giải thể	100,00
76.	Công ty Cổ phần đầu tư Emerald Tower	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang làm thủ tục giải thể	100,00
77.	Công Ty Cổ Phần Thương Mại Dịch Vụ Việt Nhật Cares	Vệ sinh chung nhà cửa	Đang hoạt động	51,00

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

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

78.	Công Ty Cổ Phần Bất Động Sản Đất Phát Hưng (trước đây là Công ty Cổ phần Đất Xanh Commercial")	Tư vấn, môi giới, đầu giá BĐS, đầu giá QSDD	Đang hoạt động	70,00
79.	Công Ty Cổ Phần Dịch Vụ Bất Động Sản Đông Bắc Bộ Homes	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	51,00
80.	Công Ty Cổ Phần DAMC	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	100,00
81.	Công Ty TNHH MTV Cara Legend	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100,00
82.	Công Ty TNHH MTV Cara Smart City	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100,00
83.	Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Và Phát Triển Bất Động Sản Ngọc Khánh	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100,00
84.	Công ty TNHH Phát triển BĐS Orchid Land	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	100,00
85.	Công ty CP Bảo vệ Minh An	Hoạt động bảo vệ cá nhân	Đang hoạt động	51,00
86.	Công Ty TNHH Đầu Tư Kinh Doanh Bất Động Sản Lan Anh	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	100,00
87.	Công ty TNHH Thương mại và Phát triển Eastern Lotus	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	100,00
88.	Công Ty TNHH Magnolia Southern Holdings	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	100,00
89.	Công Ty TNHH BĐS Hoa Phượng Đỏ	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	100,00
90.	Công ty Cổ Phần Bất Động Sản Thuận An City	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	100,00
91.	Công ty TNHH Đầu Tư Lê Gia Newland	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	67,00
92.	Công ty Cổ Phần Dịch Vụ Và Địa Ốc Thăng Long	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	51,00

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 27 – Báo cáo tài chính năm và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam khác do Bộ Tài chính ban hành theo:

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



DATXANH GROUP

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

Mẫu số B 09a – DN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-
BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

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

- 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 giữa niên độ 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, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ 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.

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 sử dụng trong kế toán

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

2.5 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho kỳ kế toán kết thúc .

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

Báo cáo tài chính giữa niên độ 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 niên độ 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 giữa niên độ và được trình bày riêng biệt với phần vốn chủ sở hữu của các cổ đông của Công ty trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ.

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.



DATXANH GROUP

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

Mẫu số B 09a – DN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-
BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Hàng tồn kho

Hàng hóa bất động sản

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

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

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

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

Hàng tồn kho khác

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

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

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

- | | |
|--------------------------------------|---|
| Hàng hóa, công cụ dụng cụ | - chi phí mua theo phương pháp thực tế đích danh |
| Bất động sản dở dang | - chi phí xây dựng theo phương pháp thực tế đích danh |
| Nguyên vật liệu | - chi phí mua theo phương pháp bình quân gia quyền |
| Chi phí sản xuất, kinh doanh 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 |



DATXANH GROUP

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

Mẫu số B 09a – DN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-
BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

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

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 nguyên vật liệu và chi phí sản xuất kinh doanh dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trong kỳ.

3.3 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 kỳ trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

3.4 Tài sản cố định

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

Nguyên giá tài sản cố định bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào hoạt động như dự kiến. Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ khi phát sinh.

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

3.5 Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất bao gồm toàn bộ các chi phí thực tế Tập đoàn đã chi ra có liên quan trực tiếp tới đất sử dụng: tiền chi ra để có quyền sử dụng đất, chi phí cho đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ.

3.6 Khấu hao và hao mòn

Khấu hao tài sản cố định hữu hình và hao mòn tài sản vô hình được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong 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 khấu hao quyền sử dụng đất với thời gian sử dụng không thời hạn.



DATXANH GROUP

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

Mẫu số B 09a – DN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-
BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

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

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 khấu hao 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 30 năm

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán khi đã được bán hoặc 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 kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ tài sản không còn được sử dụng hay thanh lý.

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

3.8 Chi phí đi vay

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

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

3.9 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước của chi phí tương ứng với các lợi ích kinh tế 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 5 năm hoặc ghi nhận phù hợp với doanh thu vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ:



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

Mẫu số B 09a – DN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-
BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2025
(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)
Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

Công cụ dụng cụ xuất dùng với giá trị lớn và được sử dụng trên một năm;

Nhà mẫu; và

Chi phí hoa hồng môi giới.

3.10 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, 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 giữa niên độ. 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 kỳ phát sinh.

3.11 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 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 cần trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.



DATXANH GROUP

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

Mẫu số B 09a – DN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-
BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

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

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.

3.12 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.13 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.

3.14 Cổ phiếu quỹ

Các công cụ vốn chủ sở hữu được Tập đoàn mua lại (cổ phiếu quỹ) được ghi nhận theo giá mua 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.

3.15 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp 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 giữa niên độ.

3.16 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 cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

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 cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong



DATXANH GROUP

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

Mẫu số B 09a – DN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-
BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

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

trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

3.17 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 biệt thự, nhà phố và căn hộ

Đối với các biệt thự, 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 biệt thự, 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 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 kỳ kế toán năm 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 kỳ khi các chi phí này đã phát sinh.

Tiền lãi

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

Tiền cho thuê

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



DATXANH GROUP

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

Mẫu số B 09a – DN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-
BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

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

3.18 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế và thuế phải nộp cho kỳ hiện hành và các kỳ trước được xác định bằng giá trị dự kiến phải nộp cho hoặc được thu hồi từ cơ quan thuế, sử dụng các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ 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 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 Tập đoàn dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả 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 giữa niên độ.

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

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 kỳ 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.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán 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 doanh nghiệp hoãn lại chưa ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán 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 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.

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



DATXANH GROUP

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

Mẫu số B 09a – DN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-
BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

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

3.19 Thông tin bộ phận

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt được 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 chia theo vùng địa lý), mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt với các bộ phận khác. Các bộ phận chính theo lĩnh vực 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 dịch vụ xây dựng.

3.20 Trái phiếu chuyển đổi

Trái phiếu chuyển đổi là loại trái phiếu có thể chuyển đổi thành cổ phiếu phổ thông của cùng một tổ chức phát hành theo các điều kiện đã được xác định trong phương án phát hành.

Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, Công ty tính toán và xác định riêng biệt giá trị cấu phần nợ và cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi theo phương pháp lãi suất thực tế. Phần nợ gốc được ghi nhận là nợ phải trả, cấu phần vốn (quyền chọn cổ phiếu) được ghi nhận là vốn chủ sở hữu. Sau ghi nhận ban đầu, định kỳ Công ty ghi nhận lãi trái phiếu theo lãi suất thực tế. Các chi phí phát hành trái phiếu khi phát sinh được ghi giảm phần nợ gốc, định kỳ phân bổ vào chi phí tài chính/vốn hoá theo phương pháp đường thẳng.

Khi đáo hạn, cấu phần vốn là giá trị quyền chọn cổ phiếu được chuyển sang ghi nhận là thặng dư vốn cổ phần mà không phụ thuộc vào việc người nắm giữ trái phiếu có thực hiện quyền chọn chuyển đổi thành cổ phiếu hay không.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2025
 (Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)
 Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Tiền mặt	4.461.528.106	4.763.644.509
Tiền gửi ngân hàng	642.055.613.744	356.878.555.311
Các khoản tương đương tiền (*)	2.745.051.963.209	887.437.079.405
TỔNG CỘNG	3.391.569.105.059	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 ngân hàng và hưởng lãi suất từ 3 đến 4,75%/năm.

5. ĐÀU TƯ NĂM GIỮ ĐỀN NGÀY ĐÁO HẠN

	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Tiền gửi có kỳ hạn	422.577.076.698	77.870.684.561
TỔNG CỘNG	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%.

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Công ty cổ phần Đầu Tư Phát Triển Đô Thị A&T Bình Dương	128.519.194.740	6.187.862.812
Nguyễn Thị Ngọc Tuyền	66.053.133.642	20.557.375.002
Các khách hàng khác	1.500.767.426.238	1.574.520.452.630
TỔNG CỘNG	1.695.339.754.620	1.601.265.690.444

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

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

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2025</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2024</i>
Các đối tác cá nhân	1.358.622.426.725	1.358.622.426.725
Công Ty TNHH Đầu Tư Xuất Nhập Khẩu Tổng Hợp Đức Mai	304.683.771.692	319.586.662.384
Công ty Cổ Phần Địa Ốc Sài Gòn	324.017.150.000	274.017.150.000
Các khách hàng khác	3.312.432.796.760	1.327.124.707.949
TỔNG CỘNG	<u>5.299.756.145.177</u>	<u>3.279.350.947.058</u>

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY

	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2025</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2024</i>
Cho vay bên khác	1.158.911.938.627	236.633.335.227
TỔNG CỘNG	<u>1.158.911.938.627</u>	<u>236.633.335.227</u>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

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

9. PHẢI THU KHÁC

	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Ngắn hạn		
Ký quỹ, ký cược cho các hợp đồng tiếp thị và phân phối dự án bất động sản	3.584.991.999.726	3.316.419.325.462
Vốn góp của các hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD")	170.507.269.302	276.034.542.883
Tạm ứng đầu tư	2.373.857.322.046	2.412.489.181.848
Khác	431.913.693.988	280.459.869.201
Tạm ứng nhân viên	142.859.551.575	116.889.379.937
	6.704.129.836.637	6.402.292.299.331
Dài hạn		
Vốn góp hợp đồng hợp tác kinh doanh	661.500.000.000	764.000.000.000
Ký quỹ, ký cược	11.051.258.900	16.566.398.900
Khác	4.633.333.333	7.082.933.751
	677.184.592.233	787.649.332.651
TỔNG CỘNG	7.381.314.428.870	7.189.941.631.982

10. DỰ PHÒNG PHẢI THU NGẮN HẠN KHÓ ĐÒI

	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Dự phòng các khoản phải thu	116.611.525.549	103.059.438.831
Dự phòng các khoản đặt cọc, ký quỹ	345.941.008.825	206.628.473.847
Dự phòng trả trước cho người bán	125.299.214.209	120.299.214.209
TỔNG CỘNG	587.851.748.583	429.987.126.887

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

	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Số đầu kỳ	429.987.126.887	364.414.798.345
Dự phòng trích lập trong kỳ	240.958.210.175	115.461.890.613
Hoàn nhập dự phòng trong kỳ	(83.093.588.479)	(49.889.562.071)
Số cuối kỳ	587.851.748.583	429.987.126.887

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

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

11. HÀNG TỒN KHO

	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2025</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2025</i>
Bất động sản dở dang	10.835.187.305.914	9.093.318.209.750
Bất động sản thành phẩm	4.382.424.194.597	3.914.584.082.723
Bất động sản hàng hoá	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	3.648.928.712
TỔNG CỘNG	15.658.330.220.782	13.406.214.592.820
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	-
GIÁ TRỊ THUẦN	15.658.330.220.782	13.406.214.592.820

Chi phí lãi vay vốn hóa

Trong kỳ, Tập đoàn đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là: 329.005.792.809 VND (kỳ kế toán kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 128.911.113.500 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.

12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2025</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2024</i>
Ngắn hạn		
Chi phí hoa hồng môi giới	33.611.997.668	114.685.095.357
Công cụ, dụng cụ	4.108.103.447	1.985.269.151
Chi phí thuê văn phòng	589.937.896	539.658.816
Khác	17.935.641.815	8.319.507.861
	56.245.680.826	125.529.531.185
Dài hạn		
Chi phí hoa hồng môi giới, nhà mẫu	1.488.354.989.875	269.500.451.424
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	21.677.370.846	46.807.342.594
	1.538.045.325.242	323.855.292.892
TỔNG CỘNG	1.594.291.006.068	449.384.824.077

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2025
(Thế hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

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

14. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VỐ HÌNH

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm	Trang web	Khác	Tổng cộng
Nguyên giá:					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	34.785.555.399	81.701.694.865	5.766.166.005	494.158.600	122.747.574.869
Mua trong kỳ	-	35.200.000	-	-	35.200.000
Giảm do thanh lý công ty con	-	-	(330.000.000)	-	(330.000.000)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025	34.785.555.399	81.736.894.865	5.436.166.005	494.158.600	122.452.774.869
Trong đó:					
<i>Đã khấu hao hết</i>					
Giá trị khấu hao lũy kế:					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	-	(46.952.273.592)	(4.303.490.155)	(478.154.701)	(51.733.918.448)
Khấu hao trong kỳ	-	(5.871.088.913)	(475.625.002)	(10.999.998)	(6.357.713.913)
Giảm do thanh lý công ty con	-	-	-	-	270.416.665
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025	-	(52.823.362.505)	(4.779.115.157)	(489.154.699)	(57.821.215.696)
Giá trị còn lại					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	34.785.555.399	34.749.421.273	1.462.675.850	16.003.899	71.013.656.421
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025	34.785.555.399	28.913.532.360	657.050.848	5.003.901	64.631.559.173



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

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

15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Bất động sản đầu tư chờ tăng giá	31.454.545.455	31.454.545.455
Bất động sản đầu tư cho thuê (Thuyết minh số 15.1)	147.199.185.741	121.178.175.658
TỔNG CỘNG	178.653.731.196	152.632.721.113

15.1 Bất động sản đầu tư cho thuê

		Nhà cửa vật kiến trúc
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024		270.460.762.382
Tăng trong kỳ		41.946.900.148
Giảm trong kỳ		(6.723.497.992)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025		305.684.164.538
Giá trị khấu hao lũy kế:		
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024		(149.282.586.724)
Khấu hao trong kỳ		(11.108.232.242)
Giảm trong kỳ		1.905.840.169
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025		(158.484.978.797)
Giá trị còn lại:		
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024		121.178.175.658
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025		147.199.185.741

16. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Dự án Sân Golf và khu biệt thự sinh thái	566.686.615.505	566.399.786.148
Chi phí dự án khác	187.620.491.497	168.868.381.579
TỔNG CỘNG	754.307.107.002	735.268.167.727



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

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

17. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN DOANH LIÊN KẾT

	Lĩnh vực kinh doanh	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Vào Ngày 31 tháng 12		
			năm 2025	Vào Ngày 31 tháng 12 năm 2024	
			Giá trị ghi sổ VND	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Giá trị ghi sổ VND
Công ty Cổ phần Đất Xanh Capital	Kinh doanh BĐS	49,00	298.935.865.649	49,00	299.693.461.236
Công ty Cổ Phần Đầu tư và Dịch vụ Đất Xanh Miền Nam	Kinh doanh và môi giới BĐS	49,07	-	49,07	-
Công ty TNHH Đầu tư Lê Gia Newland	Kinh doanh và môi giới BĐS	50,00	-	50,00	39.255.468.825
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Đất Phước Thịnh	Kinh doanh và môi giới BĐS	36,00	83.517.171	36,00	5.706.400
Công ty Cổ phần Vision Realty	Kinh doanh và môi giới BĐS	36,00	71.692.711	36,00	-
Công ty Cổ Phần Landtogo	Kinh doanh và môi giới BĐS	36,00	12.032.945	36,00	16.925.249
Công ty Cổ phần Houzz Agent	Kinh doanh và môi giới BĐS	36,00	79.336.027	36,00	7.918.975
Công ty CP Sight Realty	Kinh doanh và môi giới BĐS	45,00	83.159.021	45,00	83.159.021
Công ty Cổ Phần Tập Đoàn Mogiland	Kinh doanh và môi giới BĐS	35,00	2.881.960.956	0,00	-
Công ty Cổ Phần Giáo Dục & Phát Triển Tâm Phúc	Đào tạo sơ cấp	40,00	177.983.577	0,00	-
Công ty Cổ phần Nhà Ở Ngay Reco	Kinh doanh và môi giới BĐS	25,00	1.214.829.142	25,00	1.188.615.732
Công ty TNHH ĐT Kinh doanh BĐS Lan Anh	Kinh doanh và môi giới BĐS	30,00	-	30,00	49.392.989.526

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

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

Công ty TNHH Tư vấn & Đầu tư Tadugo	Kinh doanh và môi giới BĐS	25,00	-	25,00	25.000.000.000
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Indochine	Kinh doanh và môi giới BĐS	27,77	3.635.505.872	27,77	2.396.895.164
Công ty CP Công nghệ X-tech	Công nghệ	40,00	-	0,00	-
Công ty TNHH Địa Ốc Thu Đại Thành	Kinh doanh BĐS	25,30	27.000.000.000	0,00	-
TỔNG CỘNG			334.175.883.071		417.041.140.128

*Chi tiết tăng giảm khoản đầu tư vào Công ty liên kết được trình bày như sau:***Giá gốc khoản đầu tư:**

Số dư đầu kỳ	565.868.371.896
Tăng trong kỳ	31.200.000.000
Giảm do thanh lý khoản đầu tư	(25.000.000.000)
Số dư cuối kỳ	<u>483.210.167.238</u>

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

Số dư đầu kỳ	(148.827.231.768)
Phần lợi nhuận từ các công ty liên kết	(207.052.399)
Số dư cuối kỳ	(149.034.284.167)

Giá trị còn lại

Số dư đầu kỳ	417.041.140.128
Số dư cuối kỳ	<u>334.175.883.071</u>

19. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI**Nguyên giá:**

Số đầu kỳ	263.273.259.776
Số cuối kỳ	<u>263.273.259.776</u>

Phân bổ lũy kế:

Số đầu kỳ	(145.057.148.655)
Phân bổ trong kỳ	(26.341.195.543)
Số cuối kỳ	(171.398.344.198)

Giá trị còn lại

Số đầu kỳ	118.216.111.121
Số cuối kỳ	<u>91.874.915.578</u>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

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

20. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Chi tiết như sau:		
- Công ty Cổ phần Xây dựng Phước Thành	18.097.923.168	113.268.990.928
- Công Ty Cổ Phần DBFS	44.595.854.849	53.745.690.386
- Công Ty Cp Tập Đoàn Xây Dựng Hòa Bình	52.057.992.679	-
- Công Ty TNHH Một Thành Viên Xây Lắp Kỹ Thuật Điện Cơ Mạnh Tín	52.057.992.679	42.040.559.184
- Khác	-	-
	650.287.648.363	519.636.074.534
TỔNG CỘNG	817.097.411.738	728.691.315.032

21. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Cá nhân mua căn hộ trả tiền trước	6.175.907.351.452	1.022.572.522.260
Khách hàng khác trả tiền trước	43.498.264.771	51.551.038.280
TỔNG CỘNG	6.219.405.616.223	1.074.123.560.540

22. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Thuế GTGT	111.780.780.068	758.816.920.420	566.632.826.088	303.964.874.400
Thuế TNDN	389.164.494.973	224.729.094.280	375.283.529.084	238.610.060.169
Thuế TNCN	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	575.367.634.585	1.148.264.745.539	1.132.900.095.972	590.732.284.152

23. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Chi phí xây dựng của các dự án	312.071.799.420	299.519.800.050
Chi phí lãi vay	95.795.087.612	151.414.328.512
Chi phí phát hành trái phiếu	-	3.963.928.515
Phí môi giới	107.672.778.997	46.737.521.531
Khác	69.036.985.363	55.277.449.933
TỔNG CỘNG	584.576.651.392	556.913.028.541

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

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

24. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2025</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2024</i>
Doanh thu từ dịch vụ bất động sản	90.367.942.928	66.564.152.528
Doanh thu khác	10.931.216.702	8.960.803.478
TỔNG CỘNG	<u>101.299.159.630</u>	<u>75.524.956.006</u>

25. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2025</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2024</i>
Thu hộ tiền cho chủ đầu tư dự án	616.411.611.647	438.912.853.897
Phải trả các khoản đầu tư	-	3.927.339.422
Thu hộ phí bảo trì các dự án	62.576.272.637	134.393.243.435
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	93.140.587.506	90.281.229.404
Phải trả cổ tức	29.847.582.712	1.897.875.787
Phải trả tiền đặt cọc mua căn hộ	1.349.897.905.644	1.900.038.933.301
Nhận vốn góp từ HĐHTKD	1.097.652.908.667	1.196.689.564.412
Khác	307.269.369.507	156.838.550.151
TỔNG CỘNG	<u>3.556.796.238.320</u>	<u>3.922.979.589.809</u>

26. VAY

	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2025</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2024</i>
Ngắn hạn	2.224.878.512.441	3.230.367.385.594
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 26.1)	1.468.274.925.171	805.341.545.964
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả (Thuyết minh số 26.2)	570.654.837.229	1.472.022.997.023
Trái phiếu ngắn hạn, dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 26.3)	167.028.750.041	948.479.826.294
Vay tổ chức, cá nhân khác	18.920.000.000	4.523.016.313
Dài hạn	2.570.907.155.326	3.325.421.884.628
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 26.4)	2.336.419.414.421	2.869.171.236.115
Trái phiếu (Thuyết minh số 26.5)	234.487.740.905	441.250.648.513
Vay tổ chức, cá nhân khác	-	15.000.000.000
TỔNG CỘNG	<u>4.795.785.667.767</u>	<u>6.555.789.270.222</u>



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

Mẫu số B 09a – DN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

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

Tình hình tăng giảm các khoản vay như sau:

	Kỳ này	Kỳ trước
Số đầu kỳ	6.555.789.270.222	5.289.299.702.818
Vay	4.826.842.453.239	4.052.762.228.967
Tăng do mua công ty con	19.495.000.000	-
Trả nợ gốc vay	(6.610.127.071.833)	(2.791.589.645.284)
Chi phí phát hành trái phiếu	0	(997.272.727)
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	3.786.016.139	6.314.256.448
Số cuối kỳ	4.795.785.667.767	6.555.789.270.222

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

26.1 Các khoản vay ngắn hạn ngân hàng

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

Ngân hàng	Vào ngày 31.12.2025	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	491.802.685.313	Từ ngày 05 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026	Bổ sung vốn hoạt động kinh doanh	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	134.467.871.361	Từ ngày 10 tháng 01 năm 2026 đến ngày 13 tháng 06 năm 2026	Bổ sung vốn hoạt động kinh doanh	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	78.315.951.483	Từ ngày 09 tháng 04 năm 2026 đến ngày 12 tháng 06 năm 2026	Bổ sung vốn hoạt động kinh doanh	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	3.909.004.881	Từ ngày 29 tháng 03 năm 2026 đến ngày 18 tháng 05 năm 2026	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam	7.487.417.418	Đến ngày 27 tháng 08 năm 2026	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	23.654.521.897	Từ ngày 05 tháng 03 năm 2026 đến ngày 09 tháng 07 năm 2026	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

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

Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam	47.007.405.343	Đến ngày 23 tháng 04 năm 2026	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng liên doanh Việt - Nga Chi nhánh Đà Nẵng	150.763.379.979	Đến ngày 30 tháng 11 năm 2026	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam Chi nhánh Đà Nẵng	21.852.304.720	Từ ngày 26 tháng 02 năm 2026 đến ngày 27 tháng 06 năm 2026	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng TNHH MTV Việt Nam Hiện Đại	33.584.838.755	Từ ngày 29 tháng 05 năm 2026 đến ngày 29 tháng 09 năm 2026	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng Hội sở	14.573.451.168	Đến ngày 24 tháng 04 năm 2026	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	27.329.898.147	Từ ngày 05 tháng 01 năm 2026 đến ngày 03 tháng 11 năm 2026	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam	48.078.532.774	Đến ngày 23 tháng 04 năm 2026	Mua tài sản	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	14.887.898.716	Từ ngày 02 tháng 03 năm 2026 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	154.919.806.895	Từ ngày 19 tháng 11 năm 2026 đến ngày 28 tháng 11 năm 2026	Bổ sung vốn hoạt động kinh doanh	Tín chấp
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	12.935.943.470	Từ ngày 03 tháng 01 năm 2026 đến ngày 17 tháng 06 năm 2026	Bổ sung vốn lưu động	Tín chấp
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	30.000.000.000	Đến ngày 16 tháng 09 năm 2026	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2025
 (Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)
 Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	6.318.853.368	Từ ngày 26 tháng 02 năm 2026 đến ngày 28 tháng 12 năm 2026	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Quân Đội	114.050.491.483	Từ ngày 25 tháng 01 năm 2026 đến 25 tháng 4 năm 2030	Tài trợ dự án	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	28.000.000	Đến ngày 27 tháng 03 năm 2026	Mua tài sản	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam	340.008.000	Đến ngày 31 tháng 12 năm 2026	Mua tài sản	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	50.000.000.000	Đến ngày 30 tháng 06 năm 2026	Bổ sung vốn hoạt động kinh doanh	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Thanh Xuân	1.966.660.000	Đến ngày 08 tháng 10 năm 2026	Mua tài sản	Thế chấp
Tổng cộng	<u>1.468.274.925.171</u>			

26.2 Các khoản vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả

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

<i>Ngân hàng</i>	<i>Vào ngày 31.12.2025</i>	<i>Kỳ hạn trả gốc</i>	<i>Mục đích vay</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Hoàn Kiếm	933.687.196	Đến ngày 30 tháng 09 năm 2026	Mua tài sản	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Quốc Dân	1.668.200.000	Đến ngày 30 tháng 09 năm 2026	Bổ sung vốn hoạt động kinh doanh	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	11.402.000.000	Đến ngày 30 tháng 09 năm 2026	Mua tài sản	Thế chấp

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

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

Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	1.029.960.000	Đến ngày 30 tháng 09 năm 2026	Mua tài sản	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	1.000.000.000	Đến ngày 21 tháng 07 năm 2026	Mua tài sản	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - Chi nhánh Long An	170.116.278.412	Từ ngày 28 tháng 04 năm 2026 đến ngày 22 tháng 12 năm 2026	Thực hiện xây dựng dự án	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng Hội sở	45.000.000.000	Đến ngày 15 tháng 07 năm 2026	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng Hội sở	99.145.710.271	Đến ngày 25 tháng 10 năm 2026	Tài trợ dự án	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng Hội Sở	180.192.334.684	Đến ngày 25 tháng 09 năm 2026	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Quân Đội Chi Nhánh Đà Nẵng	7.000.000.000	Đến ngày 25 tháng 07 năm 2026	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Quân Đội Chi Nhánh Đà Nẵng	27.500.000.000	Đến ngày 25 tháng 06 năm 2026	Tài trợ dự án	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - Chi nhánh Long An	25.666.666.666	Đến ngày 31 tháng 10 năm 2026	Tài trợ dự án	Thế chấp
Tổng cộng	<u>570.654.837.229</u>			



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2025
 (Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)
 Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

26.3 Tổ chức thu xếp phát hành

Tổ chức thu xếp phát hành	Ngày phát hành	Giá trị	Kỳ hạn	Mục đích
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng				
	Ngày 29 tháng 04 năm 2022	450.000.000.000	3 năm	Bổ sung vốn lưu động
Nợ gốc đã trả		(450.000.000.000)		
Chi phí phát hành trái phiếu		(4.950.000.000)		
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu		4.950.000.000		
Tổng cộng		-		
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng				
	Ngày 29 tháng 04 năm 2022	300.000.000.000	3.5 năm	Bổ sung vốn lưu động
Nợ gốc đã trả		(300.000.000.000)		
Chi phí phát hành trái phiếu		(3.300.000.000)		
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu		3.300.000.000		
Tổng cộng		-		
Công ty TNHH Chứng Khoán JB Việt Nam				
	Ngày 20 tháng 07 năm 2022	210.000.000.000	4 năm	Bổ sung vốn lưu động
Nợ gốc đã trả		(42.000.000.000)		
Chi phí phát hành trái phiếu		(7.770.000.000)		
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu		6.798.750.041		
Tổng cộng		167.028.750.041		
Công ty Cổ Phần Chứng Khoán Ngân Hàng Công Thương Việt Nam				
	Ngày 31 tháng 12 năm 2021	200.000.000.000	4 năm	Bổ sung vốn lưu động
Nợ gốc đã trả		(200.000.000.000)		
Chi phí phát hành trái phiếu		(632.545.455)		
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu		632.545.455		
Tổng cộng		-		
TỔNG CỘNG		167.028.750.041		

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2025
 (Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)
 Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

26.4 Các khoản vay dài hạn ngân hàng

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

Ngân hàng	Vào ngày 31.12.2025	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	3.090.080.000	Đến ngày 24 tháng 12 năm 2029	Mua tài sản	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Hoàn Kiếm	353.816.858	Từ ngày 09 tháng 01 năm 2027 đến ngày 29 tháng 01 năm 2028	Mua tài sản	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Quốc Dân	4.170.500.000	Từ ngày 09 tháng 07 năm 2029 đến ngày 19 tháng 07 năm 2029	Bổ sung vốn hoạt động kinh doanh	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	17.099.021.524	Đến ngày 12 tháng 06 năm 2028	Mua tài sản	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	12.450.000.000	Đến ngày 21 tháng 07 năm 2038	Mua tài sản	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng Hội sở	720.769.338.705	Đến ngày 18 tháng 10 năm 2028	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Quân Đội Chi nhánh Đà Nẵng	24.500.000.000	Đến ngày 25 tháng 04 năm 2030	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Quân Đội Chi nhánh Đà Nẵng	71.500.000.000	Đến ngày 27 tháng 12 năm 2028	Tài trợ dự án	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - Chi nhánh Long An	89.833.333.334	Đến ngày 23 tháng 07 năm 2029	Tài trợ dự án	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	800.000.000.000	Đến ngày 10 tháng 10 năm 2029	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2025
(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)
Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

Ngân hàng TNHH Một Thành Viên Shinhan Việt Nam	1.350.000.000	Đến ngày 11 tháng 12 năm 2033	Mua tài sản	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam	1.303.324.000	Đến ngày 28 tháng 10 năm 2030	Mua tài sản	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	200.000.000.000	Đến ngày 21 tháng 11 năm 2027	Bổ sung vốn hoạt động kinh doanh	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Quân Đội - CN HCM	390.000.000.000	Đến ngày 15 tháng 09 năm 2030	Bổ sung vốn hoạt động kinh doanh	Thế chấp
TỔNG CỘNG	<u><u>2.336.419.414.421</u></u>			

26. 5 Trái phiếu dài hạn

Tổ chức thu xếp phát hành	Ngày phát hành	Giá trị	Kỳ hạn	Mục đích
Công ty Cổ phần Chứng Khoán Alpha ("APSC")				
	Ngày 28 tháng 06 năm 2024	235.000.000.000	3 năm	Tài trợ dự án GSW
Nợ gốc đã trả		-		
Chi phí phát hành trái phiếu		(997.272.727)		
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu		485.013.632		
TỔNG CỘNG		<u><u>234.487.740.905</u></u>		
TỔNG CỘNG		<u><u>234.487.740.905</u></u>		

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2025
 (Thế hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)
 Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

27. VỐN CHỦ SỞ HỮU

27.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác của chủ sở hữu	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Cho kỳ kế toán kết thúc 31.12.2024							
Đầu kỳ	6.117.790.020.000	80.398.440.806	1.360.256.242.131	(2.500.560.000)	110.989.181.256	1.736.225.362.990	9.403.158.687.183
Phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu	1.016.719.190.000	202.754.898.000	-	-	-	-	1.219.474.088.000
Cổ phiếu ESOP cho nhân viên	90.000.000.000	-	-	-	-	(90.000.000.000)	-
Lãi (lỗ) trong năm	-	-	-	-	3.439.665.784	255.935.001.805	255.935.001.805
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)	(5.439.453.616)
Giảm do thay đổi tỷ lệ sở hữu tại công ty con	-	-	-	-	-	(405.878.523.675)	(405.878.523.675)
Khác	-	-	-	-	-	(131.848.023)	(131.848.023)
Cuối kỳ	7.224.509.210.000	283.153.338.806	1.360.256.242.131	(2.500.560.000)	114.428.847.040	1.487.270.873.697	10.467.117.951.674
Cho kỳ kế toán kết thúc 31.12.2025							
Đầu kỳ	7.224.509.210.000	283.153.338.806	1.360.256.242.131	(2.500.560.000)	114.428.847.040	1.487.270.873.697	10.467.117.951.674
Tăng vốn trong kỳ	3.916.807.540.000	822.169.445.516	-	-	-	(1.200.000.000.000)	3.538.976.985.516
Lãi (lỗ) trong năm	-	-	-	-	-	228.716.134.450	228.716.134.450
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	(13.664.238.843)	(13.664.238.843)
Tăng/giảm do thay đổi tỷ lệ sở hữu tại công ty con	-	-	-	-	-	9.061.855.368	9.061.855.368
Tăng (giảm) khác	-	-	-	-	-	(3.170.843.450)	(3.170.843.450)
Cuối kỳ	11.141.316.750.000	1.105.322.784.322	1.360.256.242.131	(2.500.560.000)	114.428.847.040	508.213.781.222	14.227.037.844.715

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2025
(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)
Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

27 VỐN CHỦ SỞ HỮU**27.2 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu**

	Từ ngày 01/01/2025 đến 31/12/2025	Từ ngày 01/01/2024 đến 31/12/2024
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Số dư đầu kỳ	7.224.509.210.000	6.117.790.020.000
Phát hành cổ phiếu tăng vốn trong kỳ	3.916.807.540.000	1.016.719.190.000
Cổ tức bằng cổ phiếu	-	-
Chương trình lựa chọn cho người lao động	-	90.000.000.000
Số dư cuối kỳ	11.141.316.750.000	7.224.509.210.000

27.3 Cổ phiếu phổ thông

	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
	Số cổ phiếu	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
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành	10.000	10.000

27.4 Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản 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 Tập đoàn cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

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 Tập đoàn (sau khi điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho 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 điều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2025
 (Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)
 Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

Tập đoàn sử dụng các thông tin sau để tính lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ

	<i>Từ 01/10/2025 đến 31/12/2025</i>	<i>Từ 01/10/2024 đến 31/12/2024</i>	<i>Từ 01/01/2025 đến 31/12/2025</i>	<i>Từ 01/01/2024 đến 31/12/2024</i>
Lợi nhuận/(lỗ) thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	6.151.824.993	161.019.080.828	228.716.134.450	255.935.001.805
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	6.151.824.993	161.019.080.828	228.716.134.450	255.935.001.805
Ảnh hưởng suy giảm do chi phí lãi vay phát sinh từ trái phiếu chuyển đổi	-	-	-	-
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh cho	6.151.824.993	161.019.080.828	228.716.134.450	255.935.001.805
	<i>Từ 01/10/2025 đến 31/12/2025</i>	<i>Từ 01/10/2024 đến 31/12/2024</i>	<i>Từ 01/01/2025 đến 31/12/2025</i>	<i>Từ 01/01/2024 đến 31/12/2024</i>
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	955.644.177	704.591.492	955.644.177	704.591.492
Ảnh hưởng suy giảm do:				
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	955.644.177	704.591.492	955.644.177	704.591.492
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	6	229	239	352
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	6	229	239	352



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

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

28. DOANH THU

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

	<i>Từ 01/10/2025 đến 31/12/2025</i>	<i>Từ 01/10/2024 đến 31/12/2024</i>	<i>Từ 01/01/2025 đến 31/12/2025</i>	<i>Từ 01/01/2024 đến 31/12/2024</i>
Tổng doanh thu	1.699.502.333.448	1.593.492.893.995	4.462.461.308.662	4.799.095.955.914
Trong đó:				
Doanh thu từ bán căn hộ và đất nền	1.110.045.092.666	1.150.696.030.638	2.216.480.391.514	3.322.790.150.067
Doanh thu dịch vụ môi giới bất động sản	476.994.526.185	362.026.401.872	1.843.642.267.396	1.190.716.710.157
Doanh thu từ hợp đồng xây dựng và khác	4.711.328.607	6.829.063.769	19.505.084.764	35.206.014.014
Doanh thu dịch vụ quản lý, cho thuê và bất động sản đầu tư	107.751.385.990	73.941.397.716	382.833.564.988	250.383.081.676
Các khoản giảm trừ doanh				
Hàng bán trả lại	(262.404.572.688)	(1.720.144.205)	(298.139.253.768)	(3.624.638.088)
DOANH THU	1.437.097.760.760	1.591.772.749.790	4.164.322.054.894	4.795.471.317.826

28.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	<i>Từ 01/10/2025 đến 31/12/2025</i>	<i>Từ 01/10/2024 đến 31/12/2024</i>	<i>Từ 01/01/2025 đến 31/12/2025</i>	<i>Từ 01/01/2024 đến 31/12/2024</i>
Thu nhập từ lãi vay,	54.908.249.241	21.530.716.709	145.453.997.445	47.330.050.114
Lãi từ thanh lý đầu tư	5.141.795.342	-	5.186.158.274	-
Thu nhập tài chính	1.221.244	231.873.355	1.221.244	440.648.165
TỔNG CỘNG	60.051.265.827	21.762.590.064	150.641.376.963	47.770.698.279



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2025
 (Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)
 Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

29. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	<i>Từ 01/10/2025 đến 31/12/2025</i>	<i>Từ 01/10/2024 đến 31/12/2024</i>	<i>Từ 01/01/2025 đến 31/12/2025</i>	<i>Từ 01/01/2024 đến 31/12/2024</i>
Giá vốn bán căn hộ và đất nền	373.564.614.454	586.892.568.479	829.139.872.962	1.983.870.688.528
Giá vốn dịch vụ môi giới bất động sản	125.247.726.787	150.870.708.932	611.433.873.541	332.559.607.612
Giá vốn hợp đồng xây dựng và khác	2.766.246.065	5.412.074.165	8.060.634.339	8.336.423.002
Giá vốn dịch vụ quản lý, cho thuê và bất động sản đầu tư	95.583.585.319	59.168.767.437	299.497.678.020	165.056.178.363
TỔNG CỘNG	597.162.172.625	802.344.119.013	1.748.132.058.862	2.489.822.897.505

30. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	<i>Từ 01/10/2025 đến 31/12/2025</i>	<i>Từ 01/10/2024 đến 31/12/2024</i>	<i>Từ 01/01/2025 đến 31/12/2025</i>	<i>Từ 01/01/2024 đến 31/12/2024</i>
Chi phí lãi vay	61.161.760.481	115.100.208.912	288.260.271.286	413.985.815.718
Lỗ từ đầu tư	-	47.684.455	-	47.684.455
Phân bổ chi phí phát	566.460.609	1.256.195.424	3.786.016.139	6.314.256.448
Chi phí khác	8.254.921.004	16.550.415.241	21.972.019.385	49.746.788.604
TỔNG CỘNG	69.983.142.094	132.954.504.032	314.018.306.810	470.094.545.225

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

	<i>Từ 01/10/2025 đến 31/12/2025</i>	<i>Từ 01/10/2024 đến 31/12/2024</i>	<i>Từ 01/01/2025 đến 31/12/2025</i>	<i>Từ 01/01/2024 đến 31/12/2024</i>
Chi phí bán hàng	406.443.217.566	211.492.241.516	946.293.238.086	734.577.364.641
- Chi phí môi giới và	205.215.272.350	112.933.530.246	397.223.503.873	372.899.705.178
- Chi phí lương	123.553.140.170	49.143.974.691	354.552.653.433	155.953.517.809
- Chi phí khấu hao và hao mòn	1.798.118.051	1.369.288.358	6.096.506.272	10.581.655.918
- Chi phí khác	75.876.686.995	48.045.448.221	188.420.574.508	195.142.485.736
Chi phí quản lý	324.787.431.115	179.073.403.982	611.189.706.737	430.767.842.398
- Chi phí lương	93.157.956.784	61.713.895.768	277.213.647.630	203.863.313.208



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2025
 (Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)
 Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

- Chi phí dịch vụ mua	29.967.795.331	16.669.720.342	65.353.692.004	62.803.545.879
- Chi phí khấu hao và	4.397.244.792	5.232.732.714	18.959.254.656	22.267.451.152
- Chi phí lợi thế	6.595.701.073	6.581.831.490	26.341.195.543	26.327.325.960
- Chi phí dự phòng	174.077.188.140	73.218.457.489	157.864.621.696	65.002.290.092
- Chi phí khác	16.591.544.995	15.656.766.179	65.457.295.208	50.503.916.107
TỔNG CỘNG	731.230.648.681	390.565.645.498	1.557.482.944.823	1.165.345.207.039

32. 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.

	Từ 01/10/2025 đến 31/12/2025	Từ 01/10/2024 đến 31/12/2024	Từ 01/01/2025 đến 31/12/2025	Từ 01/01/2024 đến 31/12/2024
Chi phí thuế TNDN hiện hành	58.085.605.699	44.265.063.337	224.729.094.280	169.251.445.590
Chi phí (thu nhập) thuế TNDN	(30.043.828.969)	55.212.889.791	(88.990.953.285)	107.566.099.569
TỔNG CỘNG	28.041.776.730	99.477.953.128	135.738.140.995	276.817.545.159

33. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Cho kỳ kế toán Từ 01/01/2025 đến 31/12/2025	Cho kỳ kế toán Từ 01/01/2024 đến 31/12/2024
Các cá nhân	Người có liên quan	Thu tiền hoàn hợp tác	35.119.542.750	57.553.999.999
		Ứng tiền nhận chuyển nhượng đất	-	81.000.000.000
		Thu hoàn tiền ký quỹ	-	11.117.300.000
		Nhận chuyển nhượng vốn góp	-	143.000.000
		Nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất	37.107.000.000	-
		Hoàn tiền bán căn hộ	-	846.747.759
		Thu tiền bán căn hộ	1.678.196.428	-
		Vay	-	30.000.000.000
		Trả nợ gốc vay	-	180.000.000.000
		Thanh toán lãi vay	-	4.990.684.931
		Lãi đi vay	-	3.119.826.966
		Khác	-	3.882.700.000

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

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

Đất Xanh Miền Nam	Công ty liên kết	Phí dịch vụ môi giới	3.334.880.913	2.888.465.731
		Phân chia doanh thu hợp	-	18.394.021.429
		Doanh thu dịch vụ môi	147.790.695	115.778.204
		Hoàn ký quỹ	6.500.000.000	-
		Lãi cho vay	673.536.289	800.756.318
		Thu hồi cho vay	13.931.175.222	-
		Cho vay	3.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Vision Realty	Công ty liên kết	Phân chia doanh thu hợp	222.746.984	24.664.481
		Phí dịch vụ môi giới	3.068.651.371	1.818.180
			-	-
Công ty Cổ phần Houzz Agent	Công ty liên kết	Phân chia doanh thu hợp	55.678.060	17.980.402
		Phí dịch vụ môi giới	998.570.698	-
			-	-
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Đất Phước	Công ty liên kết	Phân chia doanh thu hợp	64.429.672	-
		Phí dịch vụ môi giới	863.957.566	-
			-	-
Công Ty Cổ Phần Landtogo	Công ty liên kết	Phân chia doanh thu hợp	11.170.104	-
		Phí dịch vụ môi giới	71.136.181	-
			-	-
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Indochine	Công ty liên kết	Phí dịch vụ môi giới	6.885.013.195	-
		Doanh thu dịch vụ môi	8.859.896.227	-
TỔNG CỘNG			122.593.372.355	394.897.744.400

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

	Tại 31.12.2025	Tại 31.12.2024
Phải thu về cho vay	5.000.000.000	15.931.175.222
Đất Xanh Miền Nam	5.000.000.000	15.931.175.222

Phải thu ngắn hạn khách hàng

Công ty Cổ phần Vision Realty	Công ty liên kết	Doanh thu hợp tác kinh doanh	192.856.269	45.836.250
Công ty Cổ phần Houzz Agent	Công ty liên kết	Doanh thu hợp tác kinh doanh	20.587.746	15.086.736
Công ty Cổ Phần Landtogo	Công ty liên kết	Doanh thu hợp tác kinh doanh	8.607.937	11.084.857
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Đất Phước	Công ty liên kết	Doanh thu hợp tác kinh doanh	7.127.789	9.961.001
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Indochine	Công ty liên kết	Doanh thu dịch vụ môi giới	2.002.446.181	3.011.786.958
Đất Xanh Miền Nam	Công ty liên kết	Doanh thu dịch vụ môi giới	151.260.206	588.189.809
			2.382.886.128	3.681.945.611

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

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

Phải trả người bán ngắn hạn

Đất Xanh Miền Nam	Công ty liên kết	Mua dịch vụ	-	9.939.243
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Indochine	Công ty liên kết	Mua dịch vụ	-	124.200.947
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Đất Phước Thịnh	Công ty liên kết	Mua dịch vụ	37.893.213	-
Công ty Cổ phần Vision Realty	Công ty liên kết	Mua dịch vụ	1.337.887.046	-
			1.375.780.259	134.140.190

Trả trước cho người bán ngắn hạn

Đất Xanh Miền Nam	Công ty liên kết	Phí dịch vụ	17.550.460.425	18.354.444.949
Công ty Cổ phần Vision Realty	Công ty liên kết	Phí dịch vụ	239.291.022	-
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Đất Phước Thịnh	Công ty liên kết	Phí dịch vụ	104.078.290	-
Công ty Cổ phần Houzz Agent	Công ty liên kết	Phí dịch vụ	-	15.000.000
			17.893.829.737	18.369.444.949

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

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

Phải thu khác				
Các cá nhân	Người có liên quan đến người nội bộ của công ty	Ứng tiền nhận chuyển nhượng đất	-	199.150.022.500
		Khác	20.000.000	20.000.000
		Tạm ứng	7.014.000.000	7.039.000.000
Công ty Cổ phần Nhà Ở Ngay Reco	Công ty liên kết	Ký quỹ	-	80.000.000
Đất Xanh Miền Nam	Công ty liên kết	Hợp tác kinh doanh	1.015.472.100	1.015.472.100
		Ký quỹ	500.000.000	300.000.000
		Lãi vay	147.773.814	1.559.097.458
			8.697.245.914	209.163.592.058
Khách hàng ứng trước ngắn hạn				
Đất Xanh Miền Nam	Công ty liên kết	Tạm ứng	60.026.300	49.552.882
			60.026.300	49.552.882
Phải trả ngắn hạn khác				
Các cá nhân	Người có liên quan đến người nội bộ của công ty	Khác	288.671.590	284.072.671
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Indochine	Công ty liên kết	Ký quỹ	-	1.470.000.000
		Khác	2.250.000.000	2.038.780.132
Đất Xanh Miền Nam	Công ty liên kết	Khác	-	417.147.545
		HĐHTKD	-	7.366.596.913
		Ký quỹ	650.000.000	7.250.000.000
			3.188.671.590	18.826.597.261
			38.598.439.928	266.156.448.173



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2025
 (Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)
 Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

Lương chi trả cho Tổng Giám đốc và các thành viên quản lý khác của Công ty

	<i>Cho kỳ kế toán Từ 01/01/2025 đến 31/12/2025</i>	<i>Cho kỳ kế toán Từ 01/01/2024 đến 31/12/2024</i>
Tổng Giám Đốc	5.660.971.010	4.125.957.500
Các thành viên quản lý khác	7.164.233.007	6.120.955.664
TỔNG CỘNG	12.825.204.017	10.246.913.164

34. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

Công ty 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 Công ty 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 giữa niên độ



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

Mẫu số B 09a - DN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2025
(Thế hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)
Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

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:	Loại trừ	Tổng cộng
Vào ngày và cho kỳ kế toán Từ ngày 01/01/2025 đến 31/12/2025		
Doanh thu thuần		4.164.322.054.894
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	9.340.024.357 (1.509.906.914.779)	2.416.189.996.032
Lợi nhuận gộp của bộ phận	1.418.369.906 (147.711.442.466)	1.557.482.944.823
Chi phí không phân bổ		858.707.051.209
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh		(207.052.399)
Phần lợi nhuận trong công ty liên kết		150.641.376.963
Doanh thu tài chính		314.018.306.810
Chi phí tài chính		15.050.102.968
Lãi khác		710.173.171.931
Lợi nhuận trước thuế		224.729.094.280
Chi phí thuế TNDN		(88.990.953.285)
Chi phí thuế TNDN hoãn lại		574.435.030.936
Lợi nhuận sau thuế		345.718.896.486
Lợi ích cổ đông không kiểm soát		228.716.134.450
Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ		
Vào Ngày 31 tháng 12 năm 2025		
Tài sản và nợ phải trả		33.422.011.596.065
Tài sản bộ phận	198.970.193.127 (11.418.270.739.812)	4.680.418.236.539
Tài sản không phân bổ		38.102.429.832.604
Tổng tài sản		16.075.125.800.740
Nợ phải trả bộ phận	44.198.850.916 (12.717.422.940.544)	1.165.182.542.183
Nợ phải trả không phân bổ		17.240.308.342.923
Tổng nợ phải trả		



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

Mẫu số B 09a - DN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2025
(Thẻ hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)
Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

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:	Loại trừ	Tổng cộng
Vào ngày và cho kỳ kế toán Từ ngày 01/01/2024 đến 31/12/2024		
Doanh thu thuần		4.795.471.317.826
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	44.563.400.736 (280.041.980.550)	2.305.648.420.321
Lợi nhuận gộp của bộ phận	785.197.008 (12.739.341.005)	1.165.345.207.039
Chi phí không phân bổ		1.140.303.213.282
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh		(38.421.103.226)
Phần lợi nhuận trong công ty liên kết		47.770.698.279
Doanh thu tài chính		470.094.545.225
Chi phí tài chính		50.687.385.850
Lãi khác		730.245.648.960
Lợi nhuận trước thuế		169.251.445.590
Chi phí thuế TNDN		107.566.099.569
Chi phí thuế TNDN hoãn lại		453.428.103.801
Lợi nhuận sau thuế		197.493.101.996
Lợi ích cổ đông không kiểm soát		255.935.001.805
Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ		
Vào Ngày 31 tháng 12 năm 2024		
Tài sản và nợ phải trả		26.609.049.921.176
Tài sản bộ phận	2.950.462.560 (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
Nợ phải trả bộ phận	507.419.696 (11.977.081.765.867)	1.010.621.830.434
Nợ phải trả không phân bổ		13.981.092.894.898
Tổng nợ phải trả		



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2025
(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)
Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

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

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

NGƯỜI LẬP BIỂU

NGUYỄN NHẬT THIÊN

KẾ TOÁN TRƯỞNG

BÙI THANH THẢO

Ngày 30 tháng 01 năm 2026



BÙI NGỌC ĐỨC