



DATXANH GROUP

# CHUYỂN ĐỔI NHANH BỨT PHÁ MẠNH

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2025





# Mục lục

## THÔNGIỆP TỪ NHÀ SÁNG LẬP DOANH NGHIỆP 4

<b>I. GIỚI THIỆU DXG</b>	6
1. Thông tin chung	8
2. Tâm nhìn, sứ mệnh, giá trị cốt lõi	10
3. Quá trình hình thành và phát triển	14
4. Lĩnh vực và địa bàn hoạt động	16
5. Mô hình tổ chức quản lý và hoạt động	18

<b>II. BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC</b>	26
THÔNGIỆP ĐIỀU HÀNH CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	28
1. Tình hình vĩ mô và thị trường bất động sản năm 2025	30
2. Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2025	34

<b>III. BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ</b>	42
1. Chiến lược quản trị rủi ro	44
2. Đánh giá kết quả kinh doanh năm 2025	46
3. Đánh giá kết quả điều hành của Ban điều hành trong năm 2025	48
4. Chỉ đạo kế hoạch 2026	50

<b>IV. QUẢN TRỊ CÔNG TY</b>	54
1. Cơ cấu cổ đông và cổ phiếu	57
2. Quan hệ cổ đông – Nhà đầu tư	59
3. Hội đồng quản trị (HĐQT)	61
4. Ủy ban Kiểm toán (UBKT)	63
5. Các giao dịch, thù lao và lợi ích của HĐQT, Ban Giám đốc và UBKT	64
6. Thẻ điểm quản trị công ty	66

<b>V. BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG</b>	68
1. Các Mục tiêu Phát triển Bền vững (SDGs) tại Tập đoàn Đất Xanh	71
2. Nguyên tắc phát triển bền vững	73
3. Phương thức tiếp cận, ghi nhận ý kiến phản hồi của các bên liên quan	73
4. Vai trò và trách nhiệm của các cấp quản lý trong triển khai phát triển bền vững	75

<b>VI. BÁO CÁO TÀI CHÍNH KIỂM TOÁN 2025</b>	76
1. Thông tin chung	78
2. Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	79
3. Báo cáo kiểm toán độc lập	80
4. Bảng cân đối kế toán hợp nhất	82
5. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	85
6. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	86
7. Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	88
8. Phụ lục 1 - Danh sách công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2025	138

THÔNG ĐIỆP TỪ

# NHÀ SÁNG LẬP DOANH NGHIỆP



Chúng tôi tin rằng tăng trưởng có thể đến từ nguồn lực, nhưng sự phát triển dài hạn chỉ được đảm bảo khi được dẫn dắt bởi một đội ngũ có khát vọng, tinh thần kỷ luật và sự đồng lòng trong hành động. Đây là nền tảng xuyên suốt trong quá trình xây dựng tổ chức và định hình các quyết định chiến lược.

Kính thưa Quý Cổ đông, Đối tác và Nhà đầu tư,

Năm 2025 là một năm ghi nhận nhiều chuyển động tích cực, phản ánh sự linh hoạt và tiến bộ của nền kinh tế. Động lực từ đầu tư công và sự phát triển mạnh mẽ của hạ tầng tiếp tục mở ra dư địa tăng trưởng mới cho cộng đồng doanh nghiệp, đặc biệt là doanh nghiệp bất động sản.

Trong dòng chảy đó, 2025 đã trở thành một bước chuyển có ý nghĩa, đòi hỏi doanh nghiệp phải tái xác lập nền tảng, củng cố định hướng và sẵn sàng cho một chu kỳ phát triển mới với tiêu chuẩn cao hơn.

Với động lực từ thị trường và sức mạnh bền bỉ, đây cũng là năm Đất Xanh tập trung nâng cao năng lực phát triển dự án, hoàn thiện quá trình chuyển đổi số và duy trì tính nhất quán trong vận hành - những yếu tố cốt lõi giúp doanh nghiệp không chỉ thích ứng với sự vận động của thị trường, mà còn phát triển ổn định và bền vững trong dài hạn.

Trong vai trò Nhà sáng lập và Chủ tịch Hội đồng Chiến lược, trong năm vừa qua, tôi cùng Ban Lãnh đạo đã tập trung vào những quyết định mang tính nền tảng: lựa chọn danh mục đầu tư phù hợp, định hình hướng phát triển dài hạn và từng bước chuẩn hóa mô hình vận hành. Thị trường có thể thay đổi, nhưng sự kiên định trong định hướng và tính kỷ luật trong thực thi luôn là nguyên tắc xuyên suốt.

Năm 2025 cũng ghi nhận những bước tiến rõ nét trong năng lực phát triển dự án của Đất Xanh, khi Tập đoàn tiếp tục đưa ra thị trường các sản phẩm có giá trị thực, đáp ứng nhu cầu ngày càng cao của khách hàng. Trong đó, The Privé là một dấu mốc đặc biệt. Dự án không chỉ đơn thuần là một sản phẩm mới, mà còn là kết quả của quá trình chuẩn bị chiến lược dài hạn và năng lực triển khai dự án được tích lũy qua nhiều năm.

Trong bối cảnh thị trường vẫn tồn tại nhiều thách thức, việc triển khai dòng sản phẩm hạng sang như The Privé thể hiện rõ năng lực thực thi, sự chủ động của Đất Xanh trong việc nắm bắt cơ hội và định hướng nâng tầm danh mục sản phẩm. Đồng thời, đây cũng là bước khởi đầu cho một chu kỳ phát triển mới, khi Tập đoàn chuyển mình sang những dự án có quy mô, giá trị và tầm vóc lớn hơn trong giai đoạn tới.

Trong hơn hai thập kỷ hình thành và phát triển, từ một doanh nghiệp dịch vụ bất động sản, Đất Xanh đã từng bước phát triển thành một hệ sinh thái với các lĩnh vực cốt lõi gồm: **phát triển dự án, dịch vụ và đầu tư bất động sản**. Hành trình đó cho thấy một thực tế: nền tảng quan trọng nhất của doanh nghiệp không nằm ở quy mô tài sản mà là ở con người.

Chúng tôi tin rằng tăng trưởng có thể đến từ nguồn lực, nhưng sự phát triển dài hạn chỉ được đảm bảo khi được dẫn dắt bởi một đội ngũ có khát vọng, tinh thần

kỷ luật và sự đồng lòng trong hành động. Đây là nền tảng xuyên suốt trong quá trình xây dựng tổ chức và định hình các quyết định chiến lược.

Bước sang năm 2026, toàn hệ thống Đất Xanh xác định thông điệp: **"Chuyển đổi nhanh – Bứt phá mạnh"**, được cụ thể hóa bằng các định hướng trọng tâm: ưu tiên phát triển các dự án bất động sản tại khu vực trung tâm và đô thị vệ tinh, đẩy nhanh hoàn thiện pháp lý, mở rộng quỹ đất và thúc đẩy chuyển đổi số trên toàn hệ thống.

Tốc độ thay đổi của công nghệ và thị trường đang định hình lại cách doanh nghiệp vận hành và cạnh tranh. Trong bối cảnh đó, mỗi tổ chức đều đứng trước những lựa chọn rõ ràng: chủ động chuyển mình để tiến lên, hoặc chậm lại và bị bỏ lại phía sau. Đất Xanh lựa chọn con đường thứ nhất – chuyển đổi để phát triển mạnh mẽ và bền vững hơn trong giai đoạn tiếp theo.

Theo đó, Tập đoàn tiếp tục đề cao ba giá trị cốt lõi "Dẫn dắt – Tận tâm – Đồng lòng" làm nền tảng cho quá trình chuyển đổi, bảo đảm sự thống nhất trong hành động và duy trì kỷ luật trong vận hành.

- ▶ **Dẫn dắt** để mở ra những hướng đi mới.
- ▶ **Tận tâm** để tạo ra giá trị thực cho khách hàng.
- ▶ **Đồng lòng** để xây dựng một hệ thống mạnh mẽ, kỷ luật và bền vững.

Tôi tin rằng khi toàn hệ thống cùng chia sẻ một định hướng và cam kết thực thi, Đất Xanh sẽ tạo dựng được sức mạnh đủ lớn, sức mạnh của một tổ chức đoàn kết, kiên định và luôn tiến về phía trước.

Hơn hai thập kỷ qua, Đất Xanh đã không ngừng phát triển nhờ khát vọng vươn lên của những con người luôn dám nghĩ, dám làm và dám chinh phục những mục tiêu lớn hơn. Và hành trình đó vẫn đang tiếp tục.

Nhân dịp này, tôi xin trân trọng cảm ơn Ban Lãnh đạo, toàn thể cán bộ nhân viên và gia đình đã đồng hành, nỗ lực và chia sẻ cùng Tập đoàn trong năm qua.

Đồng thời, chúng tôi cũng trân trọng cảm ơn sự tin tưởng và đồng hành của Quý Cổ đông, Đối tác và Nhà đầu tư đã luôn kiên định cùng Đất Xanh trong từng giai đoạn phát triển.

Bước vào năm 2026, với nền tảng đã được củng cố, định hướng rõ ràng và tinh thần chuyển đổi mạnh mẽ, Đất Xanh sẽ tiếp tục tiến xa hơn trên hành trình **"Chuyển đổi nhanh – Bứt phá mạnh"**, không chỉ vượt qua chu kỳ mà còn từng bước nâng cao vị thế trên thị trường, mang lại giá trị bền vững và lâu dài cho Quý Cổ đông, Đối tác, Nhà đầu tư, khách hàng và cộng đồng.

Trân trọng.

# I. GIỚI THIỆU DXG



Thông tin chung	8
Tầm nhìn, sứ mệnh, giá trị cốt lõi	10
Quá trình hình thành và phát triển	14
Lĩnh vực và địa bàn hoạt động	16
Mô hình tổ chức quản lý và hoạt động	18

01

# THÔNG TIN CHUNG

Tên giao dịch	<b>CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH</b>
Tên tiếng Anh	<b>DATXANH GROUP JOINT STOCK COMPANY</b>
Giấy CNDKDN số	0303104343 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp đăng ký lần đầu ngày 23/11/2007, Sở Tài Chính TP. Hồ Chí Minh cấp thay đổi lần thứ 31 ngày 31/12/2025
Địa chỉ	2W Ung Văn Khiêm, Phường Thạnh Mỹ Tây, Thành phố Hồ Chí Minh
Số điện thoại	028. 6252 5252 - 028. 6285 3896
Website	<b>www.datxanh.vn</b>
Quan hệ Nhà đầu tư	<b>www.ir.datxanh.vn</b>
Email	<b>ir@datxanh.com.vn</b>
Vốn điều lệ (tính đến ngày 31/12/2025)	11.141.316.750.000 VNĐ
Vốn chủ sở hữu (tính đến ngày 31/12/2025)	20.862.121.489.681 VNĐ
Ngành nghề kinh doanh chính	Đầu tư phát triển bất động sản, Dịch vụ phân phối, môi giới bất động sản, Dịch vụ xây dựng, ...
Địa bàn kinh doanh	Đối với mảng Đầu tư phát triển Bất động sản, Tập đoàn Đất Xanh tập trung đầu tư tại TP. Hồ Chí Minh và các tỉnh, thành phố vệ tinh như Đồng Nai, Bình Dương (nay là TP. Hồ Chí Minh), ... Ngoài ra, Tập đoàn Đất Xanh còn đầu tư phát triển dự án tại các địa phương có triển vọng phát triển cao như: Thanh Hóa; Vĩnh Phúc (nay là Phú Thọ); Bình Thuận, Ninh Thuận (nay là Khánh Hòa); Hậu Giang (nay là TP. Cần Thơ) ....
Thông tin niêm yết	Đối với mảng phân phối, môi giới Bất động sản: Tập đoàn là đơn vị hàng đầu và tiên phong trong lĩnh vực phân phối các sản phẩm bất động sản với hệ thống phân phối vững mạnh và rộng khắp 63 tỉnh thành cả nước.  Mã cổ phiếu: <b>DXG</b> Sàn giao dịch: <b>HOSE</b> Ngày niêm yết có hiệu lực: 14/12/2009 Ngày chính thức giao dịch: 22/12/2009 Số lượng cổ phiếu niêm yết: <b>1.114.131.675 cổ phiếu</b> Số lượng cổ phiếu lưu hành: <b>1.112.384.189 cổ phiếu</b> Giá trị vốn hóa tính tới ngày 31/12/2025: <b>19.021.769.631.900 VNĐ</b>
Công ty Kiểm toán	<b>Công ty TNHH Ernst &amp; Young Việt Nam</b> Địa chỉ: 02 Hải Triều, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh Điện thoại: 028.3915 7888 Website: <b>www.ey.com/vn/en/home/ey-vietnam</b>

## 02

# TẦM NHÌN SỨ MỆNH GIÁ TRỊ CỐT LÕI

## TẦM NHÌN

- ▶ Trở thành tập đoàn kinh tế toàn cầu.
- ▶ Đa ngành nghề - Đa sở hữu – Đa quốc gia.
- ▶ Hiệu quả - Trường tồn – Vĩ đại.

## SỨ MỆNH

Cung cấp sản phẩm và dịch vụ ưu việt,  
nâng cao giá trị cuộc sống cho con người.

## GIÁ TRỊ CỐT LÕI

- ▶ Khát vọng
- ▶ Chính trực
- ▶ Chuyên nghiệp
- ▶ Nhân văn

# MỤC TIÊU - CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN

Bước sang năm 2026 với những dấu hiệu phục hồi sau đợt điều chỉnh dài hạn, thị trường bất động sản vẫn chưa hoàn toàn bứt phá mà đòi hỏi sự thận trọng trong từng bước đi của doanh nghiệp.

## 1. Mục tiêu ngắn hạn (2026–2027)

Giai đoạn 2026–2027 được xác định là thời kỳ hoàn thiện công tác chuẩn bị triển khai dự án và từng bước tích lũy, phục hồi kết quả kinh doanh.

### 1.1. Tăng tốc kinh doanh các dự án chiến lược

DXG tập trung nguồn lực vào các dự án trọng điểm, bao gồm:

- ▶ The Privé – dự án mở đầu cho chu kỳ phát triển mới;
- ▶ Các dự án đã hoàn thiện pháp lý tại TP. Hồ Chí Minh và khu vực vệ tinh.

Các dự án này đóng vai trò trọng tâm trong việc gia tăng nguồn cung thực ra thị trường, cải thiện tốc độ bán hàng, đồng thời thúc đẩy dòng tiền từ hoạt động bán hàng. Trong đó, The Privé được định vị là dự án mang tính biểu tượng, đánh dấu sự trở lại mạnh mẽ của DXG, thể hiện bước chuyển mình sang phân khúc có giá trị cao và tiêu chuẩn phát triển dự án theo hướng cao cấp.

### 1.2. Phục hồi và nâng cao hiệu quả tài chính

Trong giai đoạn thị trường từng bước phục hồi, Tập đoàn định hướng:

- ▶ Duy trì tăng trưởng doanh thu hợp nhất ổn định, có tính bền vững qua từng năm;
- ▶ Nâng cao biên lợi nhuận thông qua tối ưu chi phí, kiểm soát đầu tư và nâng cao hiệu quả vận hành;
- ▶ Từng bước cải thiện các chỉ số hiệu quả tài chính (như ROE, ROA), hướng tới gia tăng giá trị cho cổ đông.

Tập đoàn không theo đuổi tăng trưởng bằng mọi giá, mà ưu tiên mô hình tăng trưởng có kiểm soát, phù hợp với năng lực tài chính và điều kiện thị trường.

### 1.3. Củng cố cấu trúc vốn và năng lực tài chính

Tập đoàn tiếp tục tập trung vào việc:

- ▶ Kiểm soát tỷ lệ đòn bẩy tài chính ở mức an toàn;
- ▶ Chủ động đa dạng hóa các nguồn vốn phù hợp với đặc thù từng dự án;
- ▶ Tăng cường vốn chủ sở hữu nhằm đảm bảo năng lực triển khai các dự án có quy mô lớn.

Mục tiêu là xây dựng nền tảng tài chính vững chắc, tạo dư địa cho chu kỳ phát triển giai đoạn 2026–2030.

### 1.4. Chuẩn hóa hệ thống và chuyển đổi vận hành

Song song với các mục tiêu kinh doanh, Tập đoàn tiếp tục đẩy mạnh:

- ▶ Chuẩn hóa hệ thống quản trị theo hướng minh bạch, hiệu quả và tuân thủ;
- ▶ Ứng dụng công nghệ trong hoạt động bán hàng, quản lý dự án và quản trị nội bộ;
- ▶ Nâng cao năng suất lao động, tăng cường kỷ luật thực thi trong toàn hệ thống.

Đây được xem là nền tảng quan trọng nhằm hỗ trợ Tập đoàn tăng tốc phát triển, đồng thời kiểm soát rủi ro trong bối cảnh thị trường còn nhiều biến động.

## 2. Ba trụ cột chiến lược trong chu kỳ mới 2026–2030



### TRỤ CỘT 1

#### Phát triển danh mục dự án chiến lược và mở rộng quỹ đất có chọn lọc

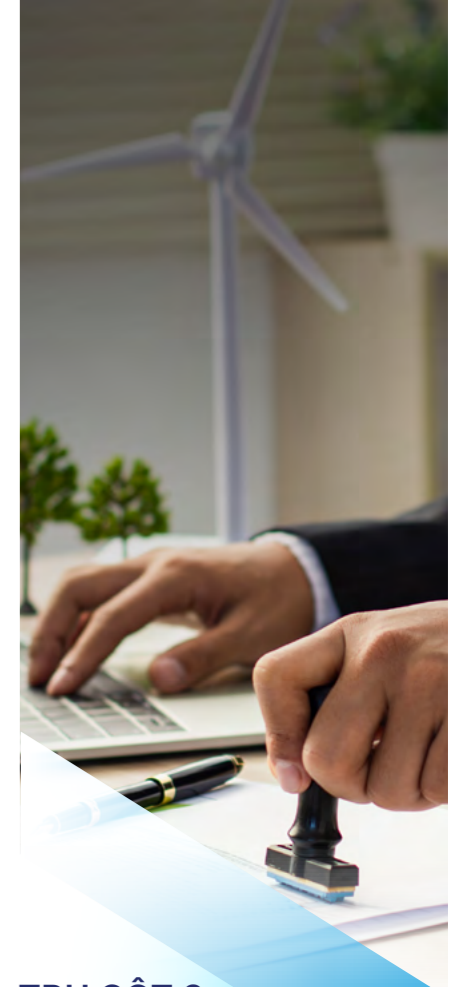
- ▶ Tập trung vào các khu vực có hạ tầng phát triển và nhu cầu ở thực cao;
- ▶ Phát triển các dự án có quy mô đủ lớn để tạo dấu ấn thương hiệu;
- ▶ Chủ động hoàn thiện pháp lý dự án cho giai đoạn 3–5 năm.



### TRỤ CỘT 2

#### Tăng tốc hệ sinh thái dịch vụ và tối ưu chuỗi giá trị

- ▶ Nâng cao hiệu quả hoạt động môi giới và phân phối;
- ▶ Ứng dụng công nghệ vào quản lý khách hàng và quản lý bán hàng;
- ▶ Tăng cường liên kết giữa phát triển dự án và dịch vụ phân phối;
- ▶ Phát triển hoàn thiện mô hình “Nhà phát triển dự án” theo hướng đồng bộ và khép kín.



### TRỤ CỘT 3

#### Kỷ luật tài chính và quản trị chuẩn mực

- ▶ Kiểm soát đòn bẩy tài chính ở mức hợp lý;
- ▶ Nâng cao hiệu quả sử dụng vốn;
- ▶ Chuẩn hóa hệ thống quản trị theo hướng minh bạch, bền vững và phù hợp với thông lệ quản trị doanh nghiệp niêm yết.



03

# QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN

## 2003

Thành lập Công ty TNHH Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh.

Vốn điều lệ ban đầu: 800 triệu đồng, 10 nhân viên.

Hoạt động với vai trò là nhà phân phối các dự án bất động sản tại Thành phố Hồ Chí Minh, Đồng Nai và Bình Dương.

## 2004

Tiên phong khai sinh khái niệm "Siêu thị chung cư".

## 2005

Phát triển mô hình siêu thị căn hộ chung cư đầu tiên tại Việt Nam.

## 2006

Giới thiệu phương thức bán hàng mới - "Phương thức bán hàng tập trung" và được thị trường áp dụng cho đến ngày nay.

Tiên phong trong vấn đề minh bạch hóa thông tin sản phẩm bất động sản.

## 2007

Chuyển đổi thành Công ty cổ phần.

Chính thức mở rộng hoạt động sang lĩnh vực đầu tư với hàng loạt các dự án quy mô lớn và được thị trường đón nhận.

## 2011

Chuyển đổi hoạt động theo mô hình Tập đoàn.

## 2010

Bàn giao căn hộ Sunview 1&2 cho khách hàng sớm hơn dự kiến.

Mở rộng hoạt động kinh doanh sang các lĩnh vực Xây dựng.

Mở rộng hệ thống công ty dịch vụ ra toàn quốc, trở thành công ty bất động sản có hệ thống phân phối lớn trên khắp cả nước với gần 20 chi nhánh, Công ty thành viên, Công ty liên kết, Công ty liên doanh hoạt động.



## 2009

Khởi công dự án Phú Gia Hưng tại Quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

Niêm yết cổ phiếu trên Sở giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh với mã DXG.

## 2008

Phát triển thị trường bất động sản ở Đồng Nai và Bà Rịa Vũng Tàu.

Khởi công dự án Sunview 1&2 (Thủ Đức), dự án Phú Gia Hưng (Quận Gò Vấp) với vai trò là chủ đầu tư.

## 2012

Khởi công xây dựng dự án Gold Hill tại Đồng Nai.

Bàn giao căn hộ Phú Gia Hưng.

Thâm nhập, mở rộng thị trường Quảng Ninh, Hải Phòng, Phú Quốc, Khánh Hoà.

Tiên phong xây dựng mạng lưới công ty liên kết trong kinh doanh bất động sản, phát triển mô hình cộng tác viên trực tuyến.

## 2013

Khởi công khu dân cư phức hợp thương mại Sunview Town tại Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

Sáng lập liên minh G5 - Liên minh bất động sản mạnh nhất thị trường hiện nay tại phía Bắc.

Tái cấu trúc Tập đoàn theo mô hình quản trị hiệu quả.

Định hướng phát triển theo mô hình tập đoàn đa ngành "Đầu tư - Xây dựng - Dịch vụ", hướng tới tăng trưởng đột phá và triển khai những dự án đô thị quy mô lớn.

## 2014

Thực hiện M&A để tạo lập quỹ đất thông qua việc mua lại các dự án như: Opal Riverside, Palm City.

Chủ tịch Tập đoàn được vinh danh Top 10 Sao Đỏ Việt Nam.

Đạt giải thưởng quốc tế "Sản phẩm chất lượng cao" cho dự án Sunview Town, đồng thời thuộc Top 3 khu căn hộ tốt nhất Việt Nam do Southeast Asia Property Awards bình chọn.

## 2018

Tăng vốn điều lệ từ 3.032 tỷ đồng lên 3.501 tỷ đồng.

Thực hiện bàn giao 03 dự án quy mô lớn: Opal Riverside, Opal Garden và Lux Garden.

Đổi tên công ty thành Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh, đồng thời khai trương Văn phòng làm việc tại địa chỉ 2W Ung Văn Khiêm, P.25, Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.



## 2017

Tăng vốn điều lệ từ 2.530 tỷ đồng lên 3.032 tỷ đồng.

Công bố các dự án: Lux Garden, The Privé.

## 2016

Tăng vốn điều lệ từ 1.173 tỷ đồng lên 2.530 tỷ đồng.

Khởi động các dự án Opal Riverside, Opal Garden.

Thực hiện M&A để mở rộng quỹ đất thông qua việc mua lại dự án The Privé, Opal City.

## 2015

Đẩy mạnh hoạt động M&A thông qua các thương vụ tiêu biểu như: Luxcity, Opal Garden, The Privé, Lux Riverview, Lux Garden.

## 2019

Công bố dự án Opal Boulevard (Thành phố Dĩ An, Tỉnh Bình Dương)

Tăng vốn điều lệ từ 3.501 tỷ đồng lên 5.200 tỷ đồng.

Tái cấu trúc mảng dịch vụ dưới pháp nhân DXS nhằm cung cấp các giải pháp bất động sản toàn diện.

Lấn sân vào lĩnh vực Bất động sản khu công nghiệp.

Đấu giá thành công lô đất 92,2ha tại xã Long Đức, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

## 2020

Giới thiệu ra thị trường 03 dự án gồm: St. Moritz, Gem Sky World và Opal Skyline.

Chủ tịch Tập đoàn được vinh danh "Doanh nhân bất động sản của năm".

Tiếp tục thực hiện M&A và mở rộng quy mô để tiếp tục giữ vững vị thế dẫn đầu trong mảng môi giới bất động sản.



## 2021

Tăng vốn điều lệ từ 5.200 tỷ đồng lên 5.977 tỷ đồng

Chạm mốc vốn hóa 1 tỷ USD.

Công bố chiến lược 10 năm 2021 - 2030, hướng tới hệ sinh thái bất động sản hoàn thiện và định hướng vốn hóa 10 tỷ USD vào năm 2030.

Công bố chiến lược hợp tác với Tập đoàn FPT và Tập đoàn Đất Xanh, khởi động dự án chuyển đổi số bất động sản với kỳ vọng thay đổi khung xương sống vận hành và kinh doanh.

## 2025

Chính thức đưa dự án The Privé ra thị trường.

Hoàn tất 03 đợt tăng vốn trong năm, nâng vốn điều lệ lên 11.141 tỷ đồng vào cuối năm 2025, góp phần tăng quy mô vốn của Tập đoàn.



## 2024

Thành lập Hội đồng Chiến lược, định hướng phát triển bền vững giai đoạn 2025-2035.

Dự án The Privé được cấp Giấy phép Xây dựng - hoàn thành cột mốc pháp lý quan trọng của dự án.

Tăng vốn điều lệ từ 7.224 tỷ đồng lên 8.725 tỷ đồng.

## 2023

Tiếp tục hoàn thành pháp lý dự án The Privé.

Bàn giao dự án Opal Skyline.

Được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp giấy phép chuyển nhượng các sản phẩm tại dự án Gem Sky World.

Dự án chuyển đổi số ERP- SAP đi vào giai đoạn nước rút chuẩn bị chuyển sang vận hành thử giai đoạn 1 trong năm 2024.

Tăng vốn điều lệ từ 6.117 tỷ đồng lên 7.224 tỷ đồng.

## 2022

Cất nóc Opal Skyline (Thuận An, tỉnh Bình Dương), chính thức đưa công trình sang giai đoạn thi công hoàn thiện.

Bàn giao dự án hạng sang Datxanhhomes St. Moritz.

Bàn giao sổ hồng cho cư dân dự án Opal Boulevard.

Tái cấu trúc tổ chức nhân sự, tinh gọn bộ máy, tăng cường đào tạo nhằm nâng cao năng lực đội ngũ.

# 04

## LĨNH VỰC VÀ ĐỊA BÀN HOẠT ĐỘNG

Theo định hướng chiến lược dài hạn 2021 -2030, các nhóm ngành trong hệ sinh thái Đất Xanh tiếp tục được duy trì nhằm đảm bảo tính liên kết và hỗ trợ hoạt động kinh doanh của Tập đoàn trong tương lai.



### NHÓM NGÀNH NGHỀ KINH DOANH CỐT LÕI



#### PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN, KHU ĐÔ THỊ

- Phát triển Khu đô thị Thương mại
- Phát triển Khu đô thị Công nghiệp
- Phát triển Khu đô thị Du lịch
- Phát triển Khu đô thị Nông nghiệp



#### DỊCH VỤ BẤT ĐỘNG SẢN

- Môi giới Sơ cấp
- Môi giới Thứ cấp
- Dịch vụ Tài chính
- Dịch vụ thu phí

### NHÓM NGÀNH TIẾP TỤC PHÁT TRIỂN TRONG TƯƠNG LAI



#### XÂY DỰNG

- Dịch vụ nhà phát triển dự án
- Xây dựng dân dụng
- Hạ tầng
- Vật liệu xây dựng



#### TÀI CHÍNH ĐẦU TƯ

- Dịch vụ tài chính cho Khách hàng
- Dịch vụ huy động vốn cho Chủ đầu tư
- Giải pháp đầu tư BĐS cho NĐT trong và ngoài nước

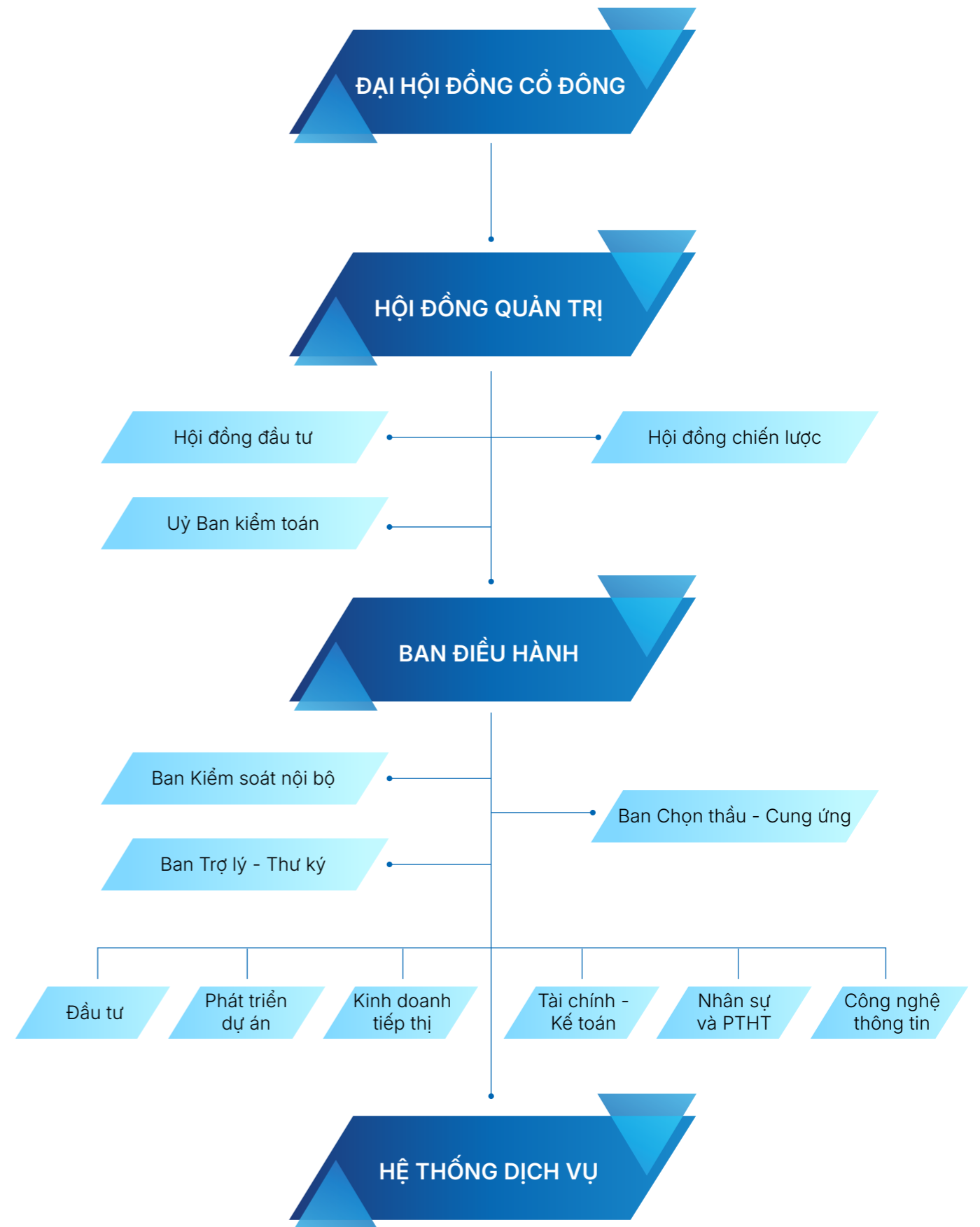


#### CÔNG NGHỆ

- Viện nghiên cứu - Nghiên cứu ý tưởng kinh doanh công nghệ
- Triển khai dự án công nghệ
- Venture fund - Đầu tư vào các start-up công nghệ

05

# MÔ HÌNH TỔ CHỨC VÀ QUẢN LÝ HOẠT ĐỘNG



## HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Cơ cấu Hội đồng quản trị công ty gồm 05 thành viên: Chủ tịch HĐQT, 01 Thành viên độc lập Hội đồng quản trị, 01 Thành viên Hội đồng quản trị không điều hành và 02 Thành viên Hội đồng quản trị điều hành.

Hội đồng quản trị được tổ chức theo nguyên tắc phân công, phân nhiệm rõ ràng; mỗi thành viên phụ trách các lĩnh vực phù hợp với chuyên môn và kinh nghiệm quản trị. Phần lớn các thành viên đã đồng hành cùng Chủ tịch từ những ngày đầu thành lập Tập đoàn, có năng lực chuyên môn và kinh nghiệm thực tiễn sâu rộng trong lĩnh vực bất động sản, tôi luyện qua nhiều chu kỳ biến động của thị trường.

Trong bối cảnh kinh tế thế giới suy giảm và tác động trực tiếp đến thị trường trong nước, ngành bất động sản cũng đang đối mặt với các thách thức ngắn hạn như biến động lãi suất, khó khăn trong huy động vốn, tình trạng thiếu nguồn cung, thanh khoản suy giảm.

Hội đồng quản trị tiếp tục duy trì sự nhất quán trong định hướng, phối hợp chặt chẽ trong điều hành, đoàn kết và phát huy năng lực bản lĩnh, qua đó góp phần giữ vững sự ổn định và củng cố nền tảng cho giai đoạn phát triển tiếp theo của Tập đoàn.



**ÔNG LƯƠNG NGỌC HUY**  
Chủ tịch HĐQT

Ông Lương Ngọc Huy, sinh năm 1970 tại Hưng Yên, hiện giữ chức vụ Chủ tịch Hội đồng Quản trị Tập đoàn Đất Xanh.

Trước khi đồng hành cùng Đất Xanh, ông Lương Ngọc Huy đã có hơn 25 năm công tác tại Trường Đại học Tài chính - Quản trị Kinh doanh, đảm nhiệm nhiều vị trí quan trọng. Tháng 9/2023, ông Lương Ngọc Huy chính thức gia nhập Tập đoàn Đất Xanh.

Tháng 7/2024, ông được Đại hội đồng cổ đông tín nhiệm bầu làm Chủ tịch HĐQT Tập đoàn Đất Xanh, kế nhiệm ông Lương Trí Thìn - người sáng lập Tập đoàn.

Trên cương vị mới, với định hướng đổi mới, tầm nhìn chiến lược và năng lực quảng trị, ông Lương Ngọc Huy tiếp tục kế thừa và phát huy những giá trị cốt lõi, đồng thời từng bước định hình động lực tăng trưởng mới, nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động và tạo nền tảng cho Đất Xanh chinh phục những đỉnh cao mới.



**ÔNG LƯƠNG TRÍ THÌN**  
Thành viên HĐQT kiêm Chủ tịch Hội đồng Chiến lược

Năm 2003, Ông sáng lập nên Công ty TNHH Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh, tiền thân của Tập đoàn Đất Xanh ngày nay.

Với hơn 25 năm kinh nghiệm quản trị, ông đã đưa ra các quyết định táo bạo, áp dụng tầm nhìn chiến lược và nắm bắt cơ hội kinh doanh để xây dựng nên thương hiệu Đất Xanh trở nên lớn mạnh và uy tín. Ông chịu trách nhiệm định hướng chiến lược, quản lý hoạt động, giúp Tập đoàn Đất Xanh duy trì sự phát triển bền vững và vượt qua những biến động của thị trường.

Được đánh giá là chuyên gia am hiểu và nhạy bén với thị trường tài chính và bất động sản, Ông Lương Trí Thìn không chỉ là một nhà quản trị giỏi, có tầm nhìn chiến lược, mà còn là biểu tượng của niềm đam mê công việc, của hoài bão lớn và ý chí kiên cường, quyết tâm không ngừng nghỉ.



**ÔNG BÙI NGỌC ĐỨC**  
Thành viên HĐQT, kiêm Tổng Giám đốc

Ông tốt nghiệp ngành kỹ sư xây dựng của Trường Đại học Kiến trúc TP.HCM, tốt nghiệp thạc sỹ (MBA) tại Trường Đại học Mở Malaysia.

Ông đã có hơn 26 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực quản lý, xây dựng các dự án quy mô lớn. Ông từng quản lý và tham gia phát triển nhiều dự án có quy mô lớn, được phát triển bởi các tập đoàn quốc tế lớn tại Singapore, Úc, Hàn Quốc, Indonesia.

Trong quá trình công tác, Ông Bùi Ngọc Đức, đã đóng góp quan trọng vào sự thành công của Tập đoàn Đất Xanh thông qua việc hoàn thiện hệ sinh thái Bất động sản: Từ phát triển sản phẩm - Xây dựng chất lượng - Vận hành chu đáo - Dịch vụ tận tâm. Chính sự chìn chu, khắt khe trong từng công đoạn tạo nên sản phẩm đã giúp khẳng định giá trị thương hiệu dự án, đồng thời tạo nên bản sắc riêng biệt và đẳng cấp cho Tập đoàn Đất Xanh trong kỷ nguyên phát triển mới.

Năm 2021, Ông Bùi Ngọc Đức đảm nhiệm thêm vị trí Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hà An, phụ trách mảng ngành Phát triển Bất động sản của Tập đoàn.



**ÔNG HÀ ĐỨC HIẾU**  
Thành viên HĐQT

Ông Hà Đức Hiếu là Thạc sĩ ngành Tài chính ngân hàng, có hơn 20 năm làm việc trong lĩnh vực tài chính, chứng khoán. Gắn bó với Đất Xanh từ những ngày đầu, Ông đã đảm nhận nhiều chức vụ quan trọng tại Tập đoàn Đất Xanh: Phó Giám đốc Tài chính, Giám đốc Tài chính, Giám đốc Tài chính cấp cao và Phó Tổng Giám đốc Tài chính.

Tham gia Hội đồng quản trị DXG từ năm 2021, phụ trách kết nối khối Đầu tư và khối Tài chính, hỗ trợ Tập đoàn trong việc đánh giá và triển các cơ hội đầu tư mới một cách có hiệu quả.



**ÔNG NGUYỄN PHẠM ANH TÀI**  
Thành viên HĐQT độc lập; Chủ tịch Ủy ban Kiểm toán

Ông Nguyễn Phạm Anh Tài được bầu làm thành viên Hội đồng quản trị Tập đoàn Đất Xanh từ năm 2022. Với bằng Thạc sỹ Kế Toán - Kiểm Toán, hiện ông đang là Thành viên độc lập Hội đồng quản trị kiêm Chủ tịch Ủy ban Kiểm toán của Tập đoàn Đất Xanh. Với hơn 16 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực Kiểm toán, Tài chính và phát triển Bất động sản, Ông Nguyễn Phạm Anh Tài là mảnh ghép hoàn thiện các chức năng hoạt động của HĐQT Tập đoàn, hướng đến hoạt động quản trị công ty luôn minh bạch, hiệu quả, cân bằng giữa lợi ích cổ đông và các bên liên quan khác, hướng đến sự phát triển bền vững của Tập đoàn.

## ỦY BAN KIỂM TOÁN

Trong mô hình Quản trị rủi ro 03 tuyến phòng thủ, Ủy ban Kiểm toán hoạt động dưới sự giám sát của HĐQT, chịu trách nhiệm đảm bảo tính độc lập của kiểm toán nội bộ và kiểm toán độc lập trong phạm vi Công ty, hỗ trợ HĐQT trong việc lựa chọn kiểm toán và giám sát chất lượng kiểm toán, đảm bảo thông tin tài chính chính xác và đáng tin cậy cho cổ đông.

Ủy ban kiểm toán DXG hiện có 02 thành viên, trong đó Ông Nguyễn Phạm Anh Tài – Thành viên độc lập HĐQT đảm nhiệm vai trò Chủ tịch và ông Hà Đức Hiếu – Thành viên Hội đồng quản trị không điều hành tham gia với vai trò thành viên Ủy ban. Các Thành viên Ủy ban kiểm toán đều là những người có chuyên môn cao, có kinh nghiệm lâu năm trong lĩnh vực Tài chính, hỗ trợ HĐQT trong việc thực hiện giám sát và kiểm soát tính minh bạch trong hoạt động tài chính của Công ty.



**ÔNG HÀ ĐỨC HIẾU**

Thành viên Ủy ban Kiểm toán

Ông Hà Đức Hiếu là Thạc sĩ ngành Tài chính ngân hàng, có hơn 20 năm làm việc trong lĩnh vực tài chính, chứng khoán. Gắn bó với Công ty từ những ngày đầu, Ông đã đảm nhận nhiều chức vụ quan trọng tại Tập đoàn Đất Xanh: Phó Giám đốc Tài chính, Giám đốc Tài chính, Giám đốc Tài chính cấp cao và Phó Tổng Giám đốc Tài chính.

Tham gia Hội đồng quản trị DXG từ năm 2021, phụ trách kết nối khối Đầu tư và khối Tài chính, hỗ trợ Tập đoàn trong việc đánh giá và triển các cơ hội đầu tư mới một cách có hiệu quả.



**ÔNG NGUYỄN PHẠM ANH TÀI**

Thành viên HĐQT độc lập; Chủ tịch Ủy ban Kiểm toán

Ông Nguyễn Phạm Anh Tài được bầu làm thành viên Hội đồng quản trị Tập đoàn Đất Xanh từ năm 2022. Với bằng Thạc sĩ Kế Toán - Kiểm Toán, hiện ông đang là Thành viên HĐQT độc lập kiêm Chủ tịch Ủy ban Kiểm toán của Tập đoàn Đất Xanh. Với hơn 16 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực Kiểm toán, Tài chính và phát triển Bất động sản, Ông Nguyễn Phạm Anh Tài là mảnh ghép hoàn thiện các chức năng hoạt động của HĐQT Tập đoàn, hướng đến hoạt động quản trị công ty luôn minh bạch, hiệu quả, cân bằng giữa lợi ích cổ đông và các bên liên quan khác, hướng đến sự phát triển bền vững của Tập đoàn.

## BAN ĐIỀU HÀNH CÔNG TY



**ÔNG BÙI NGỌC ĐỨC**

Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc

Ông tốt nghiệp ngành kỹ sư xây dựng của Trường Đại học Kiến trúc TP.HCM, tốt nghiệp thạc sỹ (MBA) tại Trường Đại học Mở Malaysia.

Ông đã có hơn 26 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực quản lý, xây dựng các dự án quy mô lớn. Ông từng quản lý và tham gia phát triển nhiều dự án có quy mô lớn, được phát triển bởi các tập đoàn quốc tế lớn tại Singapore, Úc, Hàn Quốc, Indonesia.

Trong quá trình làm việc tại Tập đoàn Đất Xanh, Ông Bùi Ngọc Đức đã có nhiều đóng góp quan trọng cho Đất Xanh trong việc thiết kế và triển khai các dự án, xây dựng mối quan hệ với các đối tác chiến lược, các nhà cung cấp, các nhà tư vấn đồng hành cùng Đất Xanh.

Năm 2021, Ông Bùi Ngọc Đức đảm nhiệm thêm vị trí Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hà An, phụ trách mảng Phát triển Bất động sản của Tập đoàn.



**ÔNG LƯƠNG NGỌC HUY**

Chủ tịch HĐQT

Ông Lương Ngọc Huy, sinh năm 1970 tại Hưng Yên, hiện là Chủ tịch Hội đồng Quản trị Tập đoàn Đất Xanh.

Trước khi đồng hành cùng Đất Xanh, ông Lương Ngọc Huy đã có hơn 25 năm công tác tại Trường Đại học Tài chính - Quản trị Kinh doanh, đảm nhiệm nhiều vị trí quan trọng. Tháng 9/2023, ông Lương Ngọc Huy chính thức gia nhập Tập đoàn Đất Xanh.

Tháng 7/2024, ông được Đại hội đồng cổ đông tín nhiệm bầu làm Chủ tịch HĐQT Tập đoàn Đất Xanh, kế nhiệm ông Lương Trí Thìn - người sáng lập tập đoàn.

Trên cương vị mới, với định hướng đổi mới, tầm nhìn chiến lược và năng lực quản trị, ông Lương Ngọc Huy tiếp tục kế thừa và phát huy những giá trị cốt lõi, đồng thời từng bước định hình động lực tăng trưởng mới, nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động và tạo nền tảng cho Đất Xanh chinh phục những đỉnh cao mới.



**BÀ ĐỖ THỊ THÁI**

Phó Tổng Giám đốc  
(Đến ngày 12/04/2026)

Bà Đỗ Thị Thái đã đồng hành cùng Đất Xanh từ năm 2004. Sau nhiều năm tham gia điều hành ở mảng Tài Chính - Kế toán, hiện Bà cũng đảm nhiệm vị trí trưởng ban ERP chịu trách nhiệm triển khai đưa ứng dụng công nghệ đi vào hoạt động thực tiễn của doanh nghiệp.

Với trình độ chuyên môn cao, tinh thần trách nhiệm và hơn 22 năm kinh nghiệm thực tế trong vận hành doanh nghiệp, Bà Đỗ Thị Thái đã và đang đóng góp quan trọng vào việc nâng cao tính minh bạch tài chính, chuẩn hóa hệ thống quản trị và thúc đẩy quá trình chuyển đổi số, tạo nền tảng cho sự phát triển bền vững và hiệu quả dài hạn của Tập đoàn Đất Xanh.



**ÔNG NGUYỄN TRƯỜNG SƠN**

Phó Tổng Giám đốc

Ông Nguyễn Trường Sơn tốt nghiệp ngành Quản trị Kinh doanh trường Đại học Thương mại Hà Nội và MBA trường Maastricht Hà Lan. Ông đã có hơn 20 năm kinh nghiệm thực tế về phân tích, thẩm định và đầu tư phát triển dự án bất động sản.

Ông gia nhập Đất Xanh từ năm 2011 và đã đảm nhiệm nhiều vị trí quản lý khác nhau. Hiện tại, ông Sơn đang đảm nhiệm vị trí Phó Tổng Giám đốc phụ trách mảng Dịch vụ bất động sản.

Năm 2021, ông được bổ nhiệm là Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất Động sản Đất Xanh (DXS) sau nhiều năm đảm nhận vai trò Tổng Giám đốc. Với kinh nghiệm quản trị và am hiểu về thị trường bất động sản, ông tiếp tục dẫn dắt DXS dựa trên nền tảng đã xây dựng, định hướng hoạt động theo tầm nhìn và chiến lược của công ty.



**ÔNG LÊ ĐĂNG QUỐC HÙNG**

Giám đốc Tài Chính

Ông Lê Đăng Quốc Hùng có trình độ chuyên môn Thạc sỹ Tài chính và hơn 20 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực Tài Chính - Ngân hàng.

Ông gia nhập Tập đoàn Đất Xanh từ năm 2010 và đã đảm nhiệm nhiều vị trí quản lý khác nhau thuộc Khối Tài chính, tập trung vào mảng huy động vốn của Tập đoàn.

Tháng 05/2023, Ông được bổ nhiệm vào vị trí Giám đốc Tài chính, chịu trách nhiệm quản lý hoạt động tài chính và huy động vốn, đảm bảo nguồn lực và cấu trúc tài chính lành mạnh và ổn định cho Tập đoàn.



**BÀ BÙI THANH THẢO**

Kế toán trưởng

Bà Bùi Thanh Thảo tốt nghiệp ngành Tài chính, có hơn 17 năm làm việc trong lĩnh vực kế toán, kiểm toán.

Với năng lực và trình độ chuyên môn cao, bà Thảo có nhiệm vụ tổ chức điều hành bộ máy kế toán, thực hiện các quy định của pháp luật về kế toán, tài chính chính xác, kịp thời và luôn tuân thủ quy định pháp luật.

Thông điệp điều hành của ban Tổng giám đốc	28
Tình hình vĩ mô và thị trường bất động sản năm 2025	30
Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2025	34



# II.

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

THÔNG ĐIỆP ĐIỀU HÀNH CỦA

# BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Năm 2025, Đất Xanh hoạt động theo nguyên tắc nhất quán: tạo “điểm bám” chu kỳ bằng dự án flagship The Privé, duy trì kỷ luật vốn và siết chặt kỷ luật vận hành. Trên nền tảng này, các dấu hiệu thực thi đã được phản ánh rõ trong kết quả 2025, mở ra tín hiệu chu kỳ mới cho Tập đoàn.

► The Privé – Giai đoạn 1 tạo tín hiệu chu kỳ mạnh: ghi nhận 1.027 căn hộ giao dịch thành công trong 72 giờ và 9.500 lượt booking—minh chứng sức hấp thụ đối với sản phẩm tiêu chuẩn cao và minh bạch.

► Kết quả kinh doanh hợp nhất 2025: Doanh thu thuần 4.192 tỷ đồng, PATMI đạt 231 tỷ đồng. Lợi nhuận chịu áp lực chi phí do tăng tốc triển khai dự án, phù hợp chu kỳ đầu tư.

► Nền tảng tài chính công ty mẹ được củng cố: tổng tài sản 38.015 tỷ đồng, tiền và tương đương tiền 3.391 tỷ đồng, dòng tiền thuần HĐKD 1.515 tỷ đồng; vốn điều lệ 11.141,3 tỷ đồng và vốn chủ sở hữu 20.882 tỷ đồng (tính tới ngày 31/12/2025).

**Chuyển đổi nhanh – Bứt phá mạnh** không chỉ là khẩu hiệu mà là cách chúng tôi ra quyết định nhanh, đo lường chặt và thực thi kỷ luật. The Privé là tín hiệu cho chu kỳ mới và nhiệm vụ của Ban điều hành là biến tín hiệu đó thành doanh số thực, dòng tiền thực và năng lực thực thi có thể kiểm chứng.

## CÁC SỰ KIỆN HOẠT ĐỘNG VÀ CON SỐ TẠO DẤU ẤN NĂM 2025

### KHỞI ĐỘNG

#### CEO Summit 2025

Danh mục 16 dự án cho giai đoạn 2025-2030



### KHỞI ĐỘNG

#### Ký kết hợp tác với Ngân hàng tài trợ

LPBank, MBBank, VietCombank, MBV Bank, TPBank

### KHỞI ĐỘNG

#### Ký kết HTCL PTDA gần 20 đối tác

CPG, Ong&Ong (Singapore), Huni Architectes (Pháp), CSCEC (Trung Quốc), Hòa Bình (Việt Nam)

**VỀ ĐÍCH**  
 Vốn điều lệ đạt mốc 11.000 tỷ đồng  
 Khách hàng trả tiền trước tăng trưởng vượt bậc

**VỀ ĐÍCH**  
 Lập “hat-trick” tại Lễ vinh danh “Doanh nghiệp yêu thích 2025 - Enterprise of Choice”  
 RGG chính thức chào sàn UpCom

**TĂNG TỐC**  
 Ra mắt giai đoạn 2 dự án The Privé với Jewel Tower – Tháp 12  
 Bắc tiến dự án, ra mắt hơn 5.000 Đại sứ kinh doanh

**TĂNG TỐC**  
 Mở bán đợt 1 của The Privé đã thu hút hơn 100 đơn vị phân phối  
 Toàn bộ 1.027 căn hộ được giao dịch thành công trong 72 giờ

**TĂNG TỐC**  
 Căn hộ mẫu The Privé chính thức ra mắt  
 Hơn 1.000 lượt khách tham quan  
 Tái hiện chân thực trải nghiệm sống thượng lưu

**THE PRIVILLIGE SHOW**  
 Chính thức ra mắt dự án  
 Quy tụ 15.000 người  
 Chương trình được trực tiếp cùng AGM2025

# 01 TÌNH HÌNH VĨ MÔ VÀ THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN NĂM 2025

Năm 2025 được nhìn nhận là năm "đi qua đáy của sự nghi ngại". Thị trường bất động sản đã đi qua giai đoạn điều chỉnh mạnh 2022-2023 và đang bước vào trạng thái ổn định hơn, dù các động lực tăng trưởng vẫn hình thành ở mức thận trọng.

## VĨ MÔ ỔN ĐỊNH - NỀN MÓNG CHO CHU KỲ MỚI

Năm 2025 ghi nhận sự cải thiện rõ rệt của nền tảng kinh tế vĩ mô Việt Nam, tạo tiền đề cho giai đoạn phục hồi và tăng trưởng có chọn lọc của các ngành kinh tế, trong đó có bất động sản. Tăng trưởng GDP cả năm đạt khoảng 8,02%, thuộc nhóm cao nhất khu vực và vượt xa mục tiêu Quốc hội đề ra (6,5-7%). Quy mô nền kinh tế vượt mốc 514 tỷ USD (12.847,6 nghìn tỷ đồng) và GDP bình quân đầu người đạt khoảng 5.026 USD (125,5 triệu đồng/người), đưa Việt Nam chính thức vào nhóm nước thu nhập trung bình cao.

Tỷ lệ lạm phát bình quân năm 2025 được kiểm soát ở mức 3,21%, thấp hơn trần mục tiêu 4,5%, qua đó góp phần củng cố niềm tin thị trường và ổn định sức mua trong nền kinh tế.

Mặt bằng lãi suất cho vay có xu hướng tăng nhẹ vào cuối năm, phản ánh áp lực điều hành trong bối cảnh nhu cầu tín dụng phục hồi. Lãi suất bình quân các khoản vay mới và hiện hữu dao động trong khoảng 6,6%-9,0%/năm. Tuy nhiên, các ngân hàng thương mại nhà nước (Big 4) vẫn duy trì các gói tín dụng ưu đãi tập trung vào lĩnh vực ưu tiên (3,9%-4,0%/năm) và nhà ở xã hội (5,9%/năm), góp phần giảm áp lực chi phí vốn và hỗ trợ doanh nghiệp từng bước phục hồi hoạt động đầu tư - kinh doanh.

Đầu tư công tiếp tục đóng vai trò "đầu kéo" quan trọng cho tăng trưởng. Năm 2025 ghi nhận mức giải ngân cao cho các dự án hạ tầng chiến lược như sân bay Long Thành, cao tốc Bắc - Nam, và hệ thống vành đai

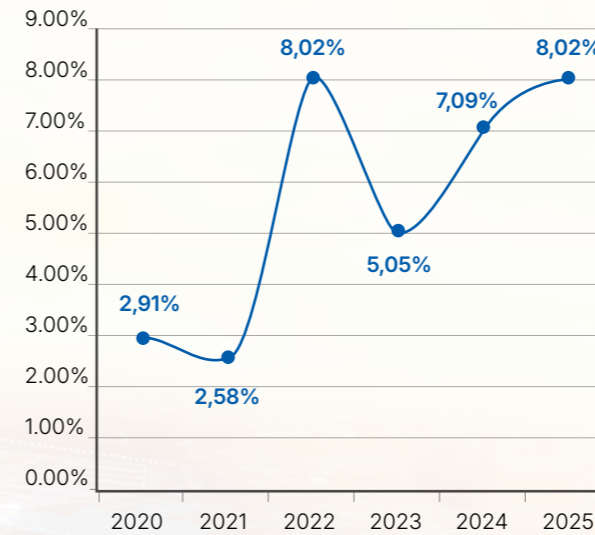
đô thị lớn, qua đó không chỉ thúc đẩy tổng cầu ngắn hạn mà còn mở rộng khả năng phát triển trung - dài hạn cho nền kinh tế.

Dòng vốn FDI duy trì xu hướng tích cực và ổn định. Năm 2025, FDI đăng ký đạt trên 38 tỷ USD, trong khi vốn thực hiện đạt 27,62 tỷ USD, cao nhất trong 5 năm (2021-2025). Vốn FDI tập trung vào các lĩnh vực sản xuất, chế biến - chế tạo, công nghệ công nghệ cao và hạ tầng, phản ánh niềm tin của nhà đầu tư nước ngoài vào triển vọng dài hạn của Việt Nam.

Trong bối cảnh đó, tín dụng vào lĩnh vực bất động sản ghi nhận mức tăng trưởng đáng chú ý, ước đạt hơn 2 triệu tỷ đồng vào cuối tháng 11, tương đương khoảng 24% tổng dư nợ toàn nền kinh tế. Dòng vốn tín dụng tiếp tục được định hướng tập trung vào các dự án nhà ở và khu đô thị có pháp lý rõ ràng, đáp ứng nhu cầu ở thực và các tiêu chí quản trị rủi ro của hệ thống ngân hàng, qua đó góp phần hỗ trợ quá trình phục hồi thanh khoản của thị trường.

Trên bình diện cấu trúc, xu hướng trên phản ánh sự tái cân bằng của tín dụng bất động sản trong tổng thể tín dụng nền kinh tế: tăng trưởng không còn dựa vào mở rộng đòn bẩy hay vốn rẻ, mà gắn chặt hơn với năng lực tài chính thực, tính minh bạch pháp lý và kỷ luật triển khai của chủ đầu tư. Đây được xem là điều kiện cần để thị trường bất động sản phục hồi theo hướng bền vững và phù hợp hơn với chu kỳ tăng trưởng mới của nền kinh tế.

### GDP bất phá ấn tượng



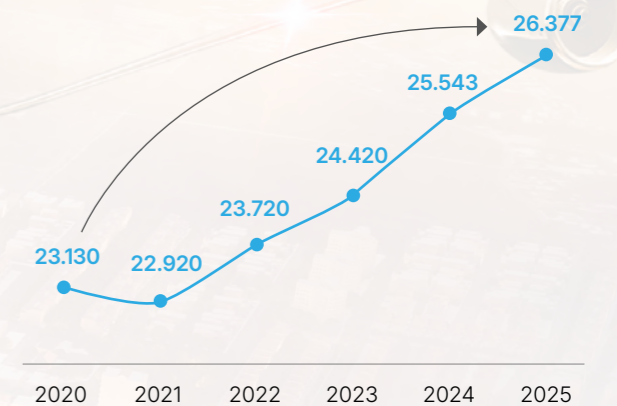
### Lạm phát được kiểm soát

CPI 2025 dưới mức 4,5%



### Tỷ giá USD/VND neo cao

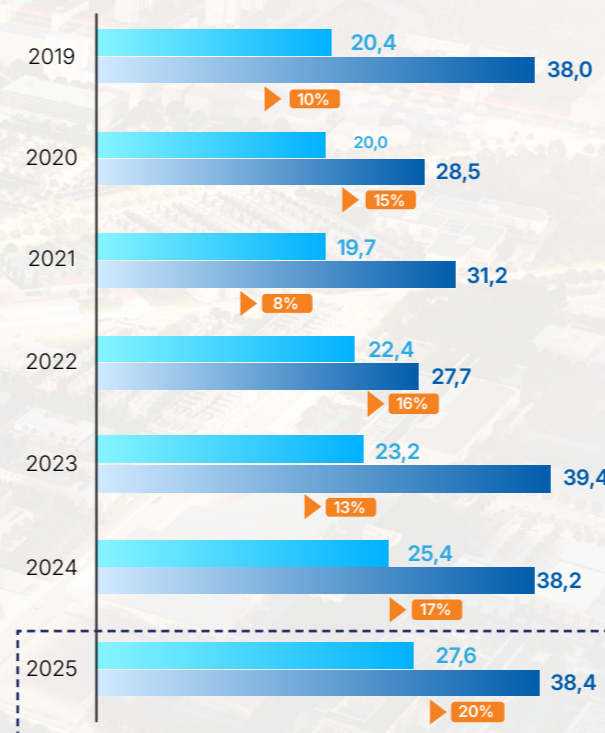
Tỷ giá tăng 14% sau 5 năm



### Thu hút FDI duy trì đà tăng trưởng tích cực

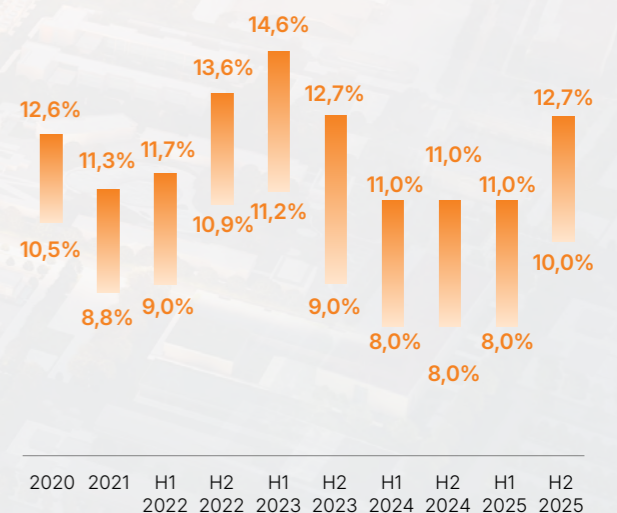
Tổng vốn FDI đăng ký: **38,4 tỷ USD tăng 0,5%** so với cùng kỳ

Tổng vốn FDI thực hiện: **27,6 tỷ USD tăng 9%** so với cùng kỳ



■ Vốn thực hiện  
■ Vốn đăng ký  
■ Tỷ trọng lĩnh vực BĐS trong vốn đăng ký

### Lãi suất thả nổi tăng trở lại



# THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN NHÀ Ở 2025 – CHUYỂN MÌNH TOÀN DIỆN

## Thị trường bước sang giai đoạn “tái khởi động”

Theo báo cáo nghiên cứu thị trường Bất động sản năm 2025 của Viện nghiên cứu Kinh tế - Tài Chính – Bất động sản Dat Xanh Services (DXS-FERI), năm 2025 đánh dấu sự chuyển dịch quan trọng của thị trường bất động sản, từ trạng thái “phòng thủ” sang “tái khởi động” sau giai đoạn điều chỉnh kéo dài 2022–2024. Nguồn cung sơ cấp toàn thị trường ghi nhận khoảng 133.353 sản phẩm, tăng 53% so với năm trước; trong đó, nguồn cung mới đạt 97.318 sản phẩm, tương ứng mức tăng 83%. Đây là tín hiệu cho thấy niềm tin của chủ đầu tư và dòng vốn thị trường bắt đầu phục hồi.

Tuy nhiên, điểm then chốt của năm 2025 không ở mức tăng trưởng tuyệt đối mà ở cấu trúc của sự tăng trưởng. Tỷ lệ hấp thụ toàn thị trường chỉ đạt khoảng 50–55%,

tương đương hơn 65.000 sản phẩm giao dịch thành công. Điều này cho thấy thanh khoản đã trở lại nhưng không lan tỏa đồng đều: trung bình cứ hai sản phẩm tung ra thị trường thì chỉ một sản phẩm được hấp thụ.

Phân theo miền, miền Bắc tiếp tục dẫn dắt với tỷ lệ hấp thụ 50–55%, miền Nam ở mức 45–50%, trong khi miền Trung và miền Tây duy trì ở mức thấp hơn, khoảng 25–35%. Giá bán tăng trên diện rộng, song biên độ tăng phụ thuộc lớn vào vị trí, phân khúc và chất lượng dự án. Thị trường không còn vận hành theo kỳ vọng tăng giá chung, mà tăng theo chất lượng thực của sản phẩm.

Tạm kết, năm 2025 có thể được xem là năm thị trường tự sàng lọc khi chỉ những khu vực và dự án chất lượng mới hấp thụ tốt, giá tăng dựa trên giá trị thực thay vì kỳ vọng chung và vốn đầu tư cùng tín dụng ưu tiên tập trung vào các dự án có triển vọng thực chất.

## Thị trường tăng về lượng, nhưng chọn lọc về chất

Sự gia tăng 83% nguồn cung mới phản ánh tâm lý tích cực hơn của phía cung. Tuy nhiên, tỷ lệ hấp thụ chỉ đạt 50–55% cho thấy thị trường không còn hấp thụ đại trà như giai đoạn trước. Hành vi người mua đã thay đổi rõ rệt, ưu tiên pháp lý minh bạch, năng lực chủ đầu tư, tiến độ triển khai thực tế, đồng thời giảm mạnh hoạt động đầu cơ ngắn hạn.

Trong bối cảnh đó, chu kỳ mới của thị trường không còn là cuộc chơi của số lượng dự án hay quy mô quỹ đất, mà là cuộc cạnh tranh về ăng lực triển khai, kỷ luật tài chính và khả năng thương mại hóa thực tế.

# VỊ THẾ CỦA ĐẤT XANH TRONG BỐI CẢNH THỊ TRƯỜNG 2025

## Thanh khoản – phản ánh chất lượng sản phẩm và thương hiệu

Trong khi tỷ lệ hấp thụ toàn thị trường dao động quanh mức 50–55%, nhiều dự án chỉ đạt thanh khoản cao khi đáp ứng đầy đủ các tiêu chí về pháp lý, vị trí và năng lực triển khai. The Privé – dự án trọng điểm của Đất Xanh – ghi nhận 1.027 giao dịch chỉ trong 72 giờ, cùng khoảng 9.500 lượt booking trong giai đoạn đầu, phản ánh mức độ quan tâm và khả năng hấp thụ tích cực trong phân khúc mục tiêu.

Tập đoàn không mở bán diện rộng, mà tập trung vào những sản phẩm có khả năng tiêu thụ phù hợp với điều kiện thị trường đang phân hóa mạnh.

## Cấu trúc tài chính – lợi thế trong chu kỳ tín dụng có chọn lọc

Năm 2025 thể hiện rõ một xu hướng: doanh nghiệp có cấu trúc vốn an toàn đang chiếm ưu thế. Trong khi nhiều doanh nghiệp

trong ngành vẫn chịu áp lực chi phí tài chính từ mức đòn bẩy cao của chu kỳ trước. Đất Xanh bước vào năm 2025 với nền tảng tài chính được củng cố đáng kể: tổng tài sản tăng mạnh, vốn chủ sở hữu tăng thực chất, hệ số đòn bẩy giảm về mức thấp nhất trong 5 năm, cùng với khả năng thanh khoản cải thiện rõ rệt.

Trong bối cảnh tín dụng bất động sản được nới lỏng có chọn lọc, vị thế tài chính này cho phép Đất Xanh chủ động hơn trong triển khai và thương mại hóa dự án, thay vì phụ thuộc vào điều kiện thị trường ngắn hạn.

## Cấu trúc sản phẩm – đi cùng xu hướng thị trường

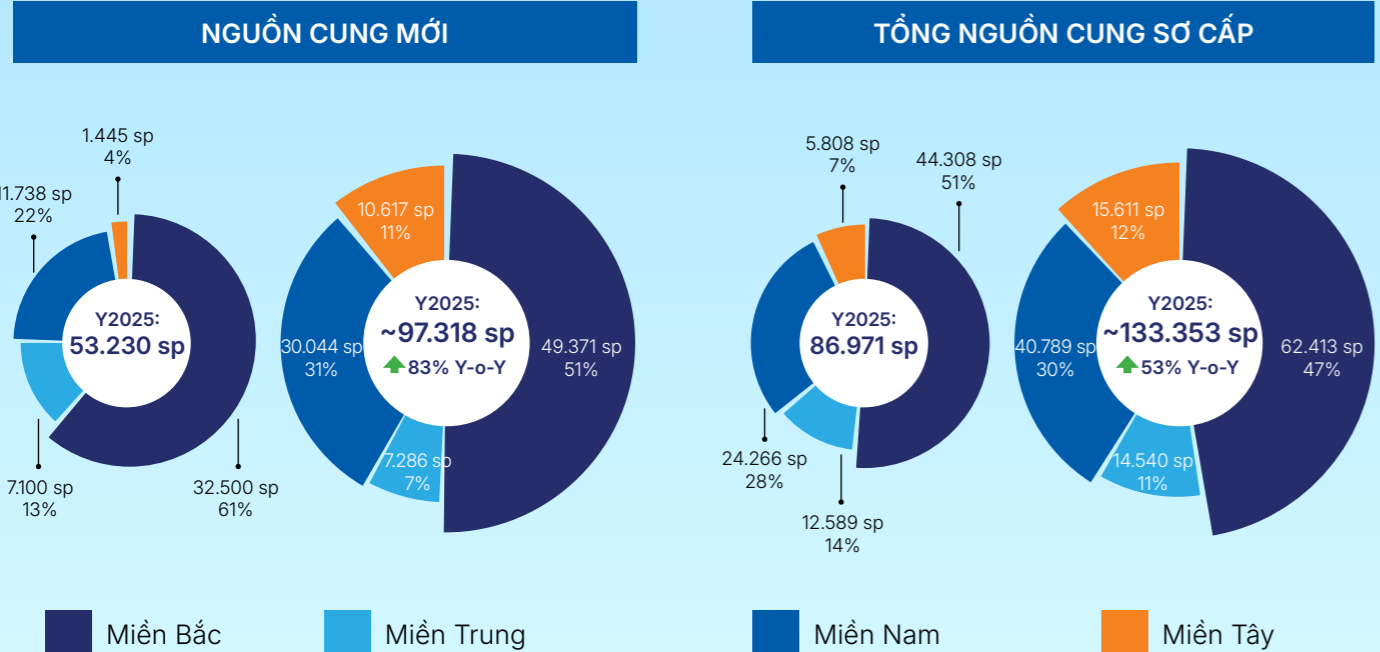
Diễn biến thị trường năm 2025 cho thấy phân khúc căn hộ trung – cao cấp tại các đô thị lớn tiếp tục đóng vai trò dẫn dắt thanh khoản. Mặt bằng giá căn hộ miền Nam tăng 15–25%, trong khi miền Bắc ghi nhận mức tăng 20–30% ở các

phân khúc có vị trí và tiêu chuẩn phát triển tốt.

Danh mục phát triển của Đất Xanh tập trung đúng vào nhóm sản phẩm có khả năng hấp thụ tốt trong chu kỳ hiện tại. The Privé không những là dự án tâm điểm thị trường, điển hình cho mô hình TOD, mà còn là sản phẩm được định vị phù hợp với xu hướng tăng trưởng dựa trên chất lượng.

## Chu kỳ triển khai – lợi thế về thời điểm

Khi nguồn cung toàn thị trường tăng mạnh 83%, không phải chủ đầu tư nào cũng có khả năng đưa sản phẩm ra thị trường đúng thời điểm. Đất Xanh đã hoàn tất giai đoạn tái cân bằng năm 2024–2025, tập trung hoàn thiện pháp lý và củng cố cấu trúc vốn trước khi bước vào giai đoạn thương mại hóa. Nhờ đó, khi thị trường mở cửa trở lại, Đất Xanh đã sẵn sàng triển khai một cách hiệu quả.



## Tương quan chiến lược

Yếu tố	Toàn thị trường 2025	Đất Xanh
Nguồn cung	Tăng mạnh	<b>Tăng có chọn lọc</b>
Tỷ lệ hấp thụ	50–55%	<b>Vượt trội tại dự án trọng điểm</b>
Giá bán	Tăng phân hóa	<b>Định vị đúng phân khúc tăng trưởng</b>
Đòn bẩy tài chính	Phân hóa mạnh giữa doanh nghiệp	<b>Giảm mạnh, an toàn hơn</b>
Niềm tin thị trường	Đang phục hồi	<b>Chủ động tận dụng</b>

Năm 2025 cho thấy thị trường đã đi qua giai đoạn khó khăn nhất. Tuy nhiên, chu kỳ mới không dành cho những doanh nghiệp chỉ dựa vào quy mô quỹ đất, mà là chu kỳ của quản trị rủi ro, kỷ luật vốn, tốc độ triển khai và năng lực thương mại hóa thực tế.

## 02 KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TẬP ĐOÀN NĂM 2025

Giai đoạn 2021–2025 phản ánh tương đối đầy đủ một chu kỳ của ngành bất động sản, bao gồm các giai đoạn: tăng trưởng mạnh – điều chỉnh sâu – củng cố nội lực – chuẩn bị phục hồi. Ban Tổng Giám đốc trình bày đánh giá tổng thể về kết quả hoạt động của Tập đoàn Đất Xanh (DXG) dựa trên các chỉ số tài chính hợp nhất trong 5 năm vừa qua.

- ▶ Năm 2021 đánh dấu đỉnh chu kỳ với doanh thu và lợi nhuận đạt mức cao nhất, phản ánh điều kiện thị trường thuận lợi, thanh khoản dồi dào, tốc độ bán hàng nhanh và biên lợi nhuận duy trì ở mức tốt.
- ▶ Năm 2022–2023: thị trường bước vào pha điều chỉnh mạnh; thanh khoản suy giảm, pháp lý dự án chậm và chi phí vốn tăng, dẫn đến doanh thu và lợi nhuận của Tập đoàn giảm theo xu hướng chung của toàn ngành.
- ▶ Năm 2024: ghi nhận sự ổn định trở lại, hoạt động kinh doanh từng bước hồi phục; hiệu quả vận hành được cải thiện nhờ tái cấu trúc.
- ▶ Năm 2025: xuất hiện những tín hiệu cải thiện rõ nét, đặc biệt ở chất lượng lợi nhuận và năng lực tài chính. Mặc dù doanh thu chưa phục hồi mạnh do chưa ghi nhận lớn từ các dự án mới trong giai đoạn đầu chu kỳ, lợi nhuận được cải thiện nhờ hoạt động kinh doanh cốt lõi, kiểm soát chi phí và kỷ luật tài chính, không phát sinh lợi nhuận mang tính bất thường.

*ĐVT: triệu đồng*

Chỉ tiêu	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2024	Năm 2025
Tổng giá trị tài sản	28.254.061	30.320.666	28.786.441	29.183.374	38.014.589
Vốn chủ sở hữu	13.381.475	14.084.932	14.186.368	15.202.281	20.882.509
Doanh thu thuần	10.089.385	5.511.715	3.724.826	4.795.471	4.191.885
Lợi nhuận thuần từ HĐKD	2.522.117	775.133	437.362	679.558	708.781
Lợi nhuận trước thuế	2.516.019	767.818	453.153	730.246	724.408
Lợi nhuận sau thuế	1.595.056	533.707	150.240	453.428	594.823
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ (PATMI)	1.157.260	214.869	171.983	255.935	230.881

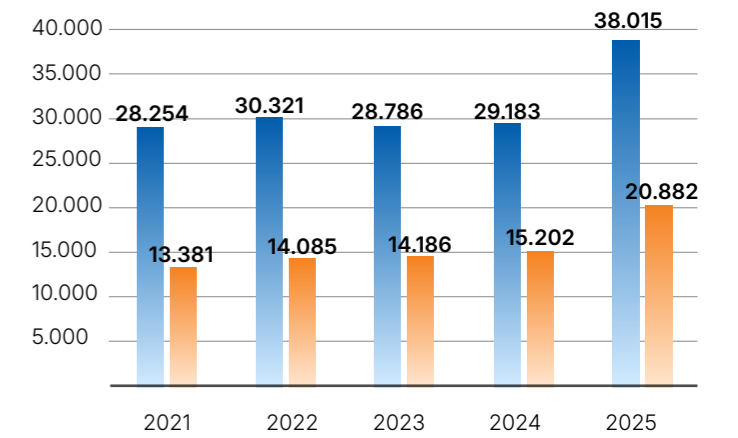


Trên cơ sở các chỉ tiêu tài chính hợp nhất giai đoạn 2021–2025, có thể thấy rõ sự vận động theo chu kỳ của hoạt động kinh doanh Tập đoàn Đất Xanh, từ giai đoạn tăng trưởng cao điểm đến điều chỉnh sâu, củng cố nội lực và bước sang giai đoạn chuẩn bị phục hồi.

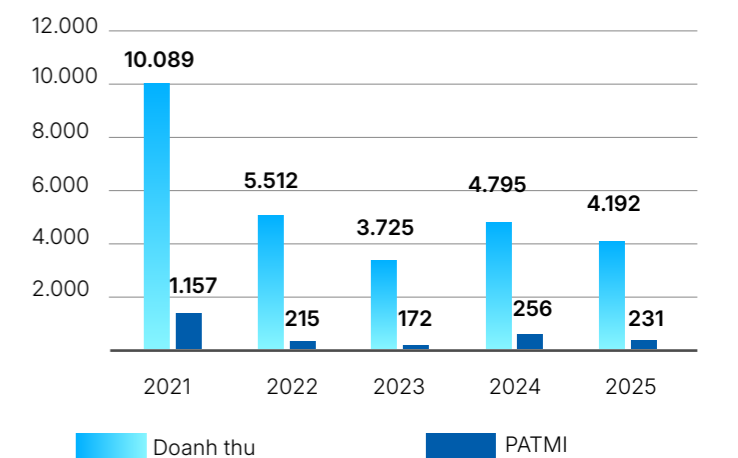
Kết quả kinh doanh năm 2025 phản ánh tính bản lề của chu kỳ này. Doanh thu thuần đạt 4.192 tỷ đồng, giảm 12,59% so với năm 2024, chủ yếu do Tập đoàn chưa ghi nhận doanh thu lớn từ các dự án mới trong giai đoạn đầu của chu kỳ phục hồi. Diễn biến này thể hiện qua xu hướng đi ngang – giảm nhẹ của chỉ tiêu doanh thu trên biểu đồ, cho thấy quá trình phục hồi thị trường vẫn diễn ra thận trọng và chưa đồng đều.

Ngược lại, các chỉ tiêu lợi nhuận tiếp tục cải thiện tích cực, phản ánh sự chuyển dịch về chất lượng tăng trưởng. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh đạt **709 tỷ đồng, tăng nhẹ so với năm 2024**; lợi nhuận sau thuế đạt **595 tỷ đồng, tăng 31,18% so với cùng kỳ**. Kết quả này đến từ hiệu quả kiểm soát chi phí, kỷ luật tài chính và tối ưu vận hành, đồng thời khẳng định lợi nhuận năm 2025 tạo ra từ hoạt động kinh doanh cốt lõi, không phát sinh các yếu tố mang tính bất thường.

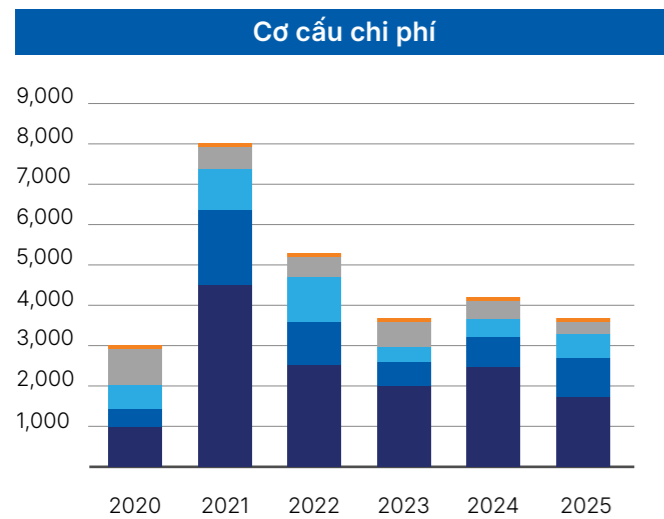
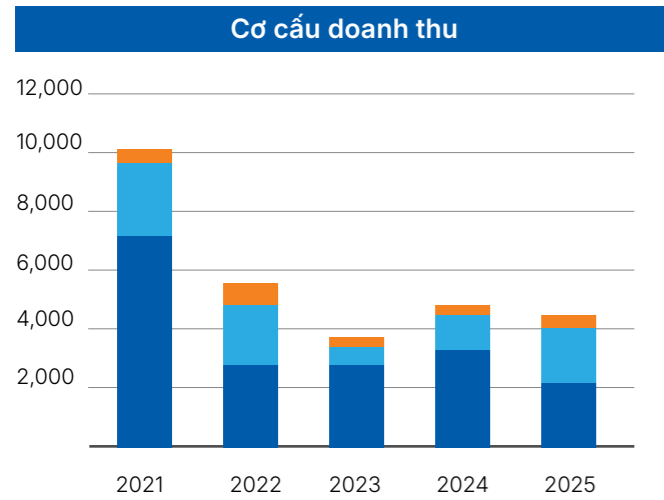
Song song đó, quy mô tài sản và năng lực tài chính của Tập đoàn được nâng lên rõ rệt, thể hiện trên các biểu đồ về tổng tài sản và vốn chủ sở hữu. Tại ngày 31/12/2025, tổng tài sản hợp nhất đạt **38.015 tỷ đồng, tăng 30,26% so với năm 2024**; vốn chủ sở hữu đạt **20.882 tỷ đồng, tăng 37,36%**. Sự gia tăng này phản ánh kết quả của các đợt tăng vốn, tích lũy lợi nhuận và chiến lược chủ động củng cố nội lực tài chính nhằm tạo nền tảng cho giai đoạn tăng trưởng tiếp theo.



*ĐVT: triệu đồng*



*ĐVT: triệu đồng*



Nhìn tổng thể, năm 2025 là năm chuyển tiếp của chu kỳ phục hồi. Đất Xanh không đặt trọng tâm vào tăng trưởng doanh thu ngắn hạn mà ưu tiên củng cố nền tảng tài chính, nâng cao chất lượng lợi nhuận và tăng cường năng lực sẵn sàng triển khai. Đây là tiền đề quan trọng để Tập đoàn bước vào giai đoạn tăng tốc từ năm 2026, khi các dự án trọng điểm bắt đầu triển khai và ghi nhận doanh thu trên quy mô lớn hơn.

Doanh thu hợp nhất năm 2025 đạt 4.192 tỷ đồng, giảm khoảng 12,59% so với năm 2024, chủ yếu do thị trường bất động sản phục hồi chưa đồng đều và Tập đoàn đang trong quá trình triển khai dự án.

Sự chuyển dịch trong cơ cấu doanh thu năm 2025 của Tập đoàn Đất Xanh theo hướng tăng tỷ trọng doanh thu mảng dịch vụ và giảm tỷ trọng doanh thu bán căn hộ, đất nền. Doanh thu thuần đạt 4.192 tỷ đồng, trong đó dịch vụ môi giới vươn lên trở thành nguồn thu lớn nhất, đạt 1.844 tỷ đồng, chiếm 43,98% tổng doanh thu. Ngược lại, doanh thu từ bán căn hộ, đất nền giảm xuống 1.751 tỷ đồng, tương ứng 41,78%.

Bên cạnh đó, doanh thu từ dịch vụ quản lý, cho thuê và bất động sản đầu tư tăng mạnh 60,69%, nâng tỷ trọng lên 9,60%, góp phần cải thiện chất lượng và tính bền vững của doanh thu. Doanh thu mảng dịch vụ xây dựng cũng đã tăng mạnh trở lại đạt giá trị 195 tỷ đồng so với mức 35 tỷ của năm 2024. Cơ cấu doanh thu năm 2025 cho thấy Tập đoàn đang từng bước hình thành nền tảng thu nhập cân bằng hơn giữa mảng phát triển dự án và mảng dịch vụ, qua đó giảm thiểu rủi ro chu kỳ trong ngắn hạn và đặt nền cho tăng trưởng quy mô trung hạn, khi các dự án trọng điểm dự kiến bắt đầu đóng góp doanh thu từ năm 2026.

Về giá vốn và biên lợi nhuận gộp, nhờ kiểm soát chi phí đầu tư và tập trung vào các dự án khả thi, giá vốn hàng bán năm 2025 giảm xuống 1.903 tỷ đồng, thấp hơn gần 23,55% so với năm 2024. Theo đó, biên lợi nhuận gộp được cải thiện lên khoảng 54,59%, so với mức khoảng 48% của năm trước cho thấy hiệu quả trong kiểm soát chi phí trực tiếp, bù đắp cho sự sụt giảm về doanh thu.

Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp (SG&A) tăng lên 1.416 tỷ đồng, tương đương mức tăng khoảng 21,52% so với năm 2024, chủ yếu do Tập đoàn đẩy mạnh hoạt động bán hàng, đặc biệt tại dự án The Privé và các dự án trọng điểm. Tuy nhiên, tỷ lệ SG&A trên doanh thu vẫn được duy trì ở mức kiểm soát, khoảng 34%, phản ánh định hướng đầu tư có trọng tâm và hiệu quả của quá trình tái cấu trúc và ứng dụng công nghệ trong vận hành giúp kiểm soát tốt chi phí thường xuyên.

Chi phí tài chính tiếp tục được cải thiện, với chi phí tài chính giảm xuống 315,4 tỷ đồng, tương đương mức giảm khoảng 33% so với năm trước, nhờ giảm dư nợ vay và tái cơ cấu nguồn vốn. Tỷ lệ chi phí lãi vay trên doanh thu giảm xuống khoảng 7,5%, thấp hơn đáng kể so với giai đoạn trước, phản ánh hiệu quả của chính sách kỳ luật vốn và góp phần trực tiếp cải thiện kết quả lợi nhuận.

Trên cơ sở đó, lợi nhuận trước thuế năm 2025 đạt 724 tỷ đồng, giảm nhẹ so với năm 2024, trong khi lợi nhuận sau thuế thuộc cổ đông công ty mẹ đạt gần 231 tỷ đồng. Đáng chú ý, biên lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh tiếp tục được cải thiện, đạt khoảng 16,91%, và biên lợi nhuận sau thuế đạt khoảng 14,19%, cao hơn so với năm trước. Sự cải thiện này chủ yếu đến từ biên lợi nhuận gộp cao hơn và chi phí tài chính giảm trong khi doanh thu được ghi nhận một cách thận trọng.

Các chỉ tiêu trên cho thấy tăng trưởng lợi nhuận năm 2025 đến từ sự cải thiện trong cơ cấu hoạt động và kỳ luật chi phí, thay vì mở rộng quy mô doanh thu. Đây chính là nền tảng mà Tập đoàn đã chủ động xây dựng trong năm tái cân bằng của chu kỳ phục hồi, nhằm tạo dư địa cho tăng trưởng bền vững khi các dự án trọng điểm bước vào giai đoạn ghi nhận doanh thu trong các năm tiếp theo.

## CƠ CẤU TÀI SẢN

ĐVT: triệu đồng

Khoản mục	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2024	Năm 2025
<b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	25.255.041	27.370.931	26.229.757	26.133.344	33.913.372
Tiền và các khoản tương đương tiền	2.737.677	918.979	276.069	1.249.079	3.391.087
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	285.928	181.166	97.175	77.871	422.577
Các khoản phải thu	10.795.975	11.947.519	11.422.613	11.089.555	14.168.958
Hàng tồn kho	11.238.341	14.030.956	14.139.059	13.406.215	15.657.589
Tài sản ngắn hạn khác	197.120	292.311	294.842	310.624	273.161
<b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	2.999.020	2.949.736	2.556.684	3.050.031	4.101.217
Các khoản phải thu dài hạn	516.496	147.128	149.201	804.3	677.287
Tài sản cố định	426.593	393.870	372.209	369.744	376.792
Bất động sản đầu tư	115.007	132.235	110.315	152.633	178.654
Tài sản dở dang dài hạn	662.694	711.409	722.515	735.268	762.199
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	353.361	506.494	394.226	442.902	334.537
Tài sản dài hạn khác	924.870	1.058.600	808.218	545.107	1.771.749
<b>TỔNG TÀI SẢN</b>	28.254.061	30.320.666	28.786.441	29.183.374	38.014.589

Sau giai đoạn đi ngang và điều chỉnh nhẹ 2022–2024, tổng tài sản của Đất Xanh tăng đột biến trong 2025 lên 38.015 tỷ đồng, tăng 30,26% so với cùng kỳ (tăng hơn 8.900 tỷ đồng). Đây là mức tăng cao nhất kể từ 2021 và là chỉ dấu rõ ràng cho giai đoạn chuyển tiếp của chu kỳ phục hồi. Trong đó:

- ▶ Tài sản ngắn hạn là động lực tăng trưởng chính. Tính đến ngày 31/12/2025, tài sản ngắn hạn đạt 33.913 tỷ đồng tăng 29,77% so với cùng kỳ, đóng vai trò chủ đạo trong mức tăng quy mô và nâng năng lực thanh khoản toàn hệ thống. Tiền & tương đương tiền tăng mạnh lên 3.391 tỷ đồng, tương đương tăng 171% so với năm 2024 và đạt gần 12 lần so với năm 2023, đồng thời cũng là mức cao nhất từ 2021. Điều này phản ánh hiệu quả tăng vốn, kỳ luật bán hàng, thu tiền và quản trị dòng tiền được siết chặt trong năm 2025.

- ▶ Các khoản phải thu tăng theo nhịp bán hàng và trong tầm kiểm soát. Khoản phải thu ngắn hạn năm 2025 đạt 14.169 tỷ đồng tăng 27,77% so với cùng kỳ, chiếm gần 37,27% tổng tài sản. Mức tăng này phù hợp quy mô hoạt động, không có biến động bất thường và vẫn nằm trong ngưỡng kiểm soát của Tập đoàn.

- ▶ Hàng tồn kho tăng có chọn lọc để chuẩn bị cho pha ghi nhận tiếp theo. Tồn kho cuối năm 2025 đạt 15.658 tỷ đồng tăng 16,79%, chiếm hơn 41% tổng tài sản, chủ yếu từ các dự án The Privé, Gem Sky World, Regal Legend, Cara River Park, các dự án khác đang triển khai và hoạt động M&A dự án trong năm. Quan trọng hơn, tốc độ tăng tồn kho thấp hơn tốc độ tăng tổng tài sản, đồng thời không ghi nhận dấu hiệu tích lũy mất kiểm soát như các chu kỳ trước. Điều này cho thấy danh mục đang được chuẩn

bị có chủ đích, hướng tới cho giai đoạn triển khai và ghi nhận doanh thu trong các năm tới.

- ▶ Tài sản dài hạn tăng theo hướng tập trung chiến lược. Tài sản dài hạn năm 2025 đạt 4.101 tỷ đồng tăng tương đương 34,46% so với năm 2024, trong đó tài sản dài hạn khác tăng 225% và BĐS đầu tư tăng gần 17%. Đây là kết quả của tái phân bổ tài sản theo hướng ưu tiên các cấu phần tạo giá trị dài hạn, thay vì mở rộng dàn trải.

Năm 2025 phản ánh bảng cân đối kế toán đã được cải thiện rõ rệt, với thanh khoản tốt hơn và vốn chủ sở hữu được củng cố. Đây là nền tảng để Tập đoàn bước vào giai đoạn tăng tốc 2026–2028, đồng thời duy trì an toàn tài chính.

## CƠ CẤU NGUỒN VỐN

DVT: triệu đồng

Khoản mục	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2024	Năm 2025
<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>14.872.586</b>	<b>16.235.735</b>	<b>14.600.073</b>	<b>13.981.093</b>	<b>17.132.080</b>
Nợ ngắn hạn	13.256.722	12.254.999	11.617.575	10.466.308	14.290.960
Người mua trả tiền trước	2.187.000	2.382.744	1.751.433	1.074.124	6.176.753
Vay ngắn hạn	2.962.806	2.022.884	2.590.756	3.230.367	2.145.043
Phải trả ngắn hạn khác	4.624.139	4.667.612	4.608.604	3.922.980	3.491.605
Nợ ngắn hạn khác	3.482.777	3.181.758	2.666.782	2.238.838	2.477.559
Nợ dài hạn	1.615.864	3.980.736	2.982.498	3.514.785	2.841.119
Vay dài hạn	1.517.105	3.748.480	2.698.544	3.325.422	2.650.742
Nợ dài hạn khác	98.759	232.256	283.955	189.363	190.377
<b>NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>13.381.475</b>	<b>14.084.932</b>	<b>14.186.368</b>	<b>15.202.281</b>	<b>20.882.509</b>
Vốn Điều lệ	5.977.730	6.117.790	6.117.790	7.224.509	11.141.317
Lợi nhuận chưa phân phối	2.669.077	2.308.311	1.736.225	1.487.271	510.379
Lợi ích cổ đông thiểu số	4.611.993	4.839.780	4.783.209	4.735.163	6.653.307
Vốn chủ sở hữu khác	122.674	819.051	1.549.143	1.755.338	2.577.507
<b>TỔNG NGUỒN VỐN</b>	<b>28.254.061</b>	<b>30.320.666</b>	<b>28.786.441</b>	<b>29.183.374</b>	<b>38.014.589</b>

Năm 2025, Tập đoàn kiểm soát chặt chẽ cấu trúc nguồn vốn với quan điểm xuyên suốt là mở rộng quy mô đi kèm nâng cao chất lượng bảng cân đối, không phụ thuộc vào đòn bẩy tài chính để tăng trưởng.

Nợ phải trả tại cuối năm 2025 đạt **17.132 tỷ đồng, tăng khoảng 22,54%**, thấp hơn đáng kể so với tốc độ tăng của vốn chủ sở hữu. Do vậy, việc mở rộng quy mô tài sản trong năm không tạo áp lực lên cấu trúc vốn, đồng thời không làm gia tăng rủi ro tài chính.

Cơ cấu nợ ghi nhận sự chuyển dịch tích cực, trong đó người mua trả tiền trước **tăng mạnh lên 6.177 tỷ đồng (tương đương mức tăng 475%)**, trở thành nguồn vốn quan trọng của Tập đoàn. Diễn biến này phản ánh hai yếu tố then chốt: sức hấp thụ thị trường và mức độ tin

tưởng tin của khách hàng đối với các sản phẩm của Đất Xanh, đặc biệt là dự án The Privé.

Nợ vay tài chính tiếp tục được thu hẹp với vay ngắn hạn **giảm 33,60% và vay dài hạn giảm 20,29%**. Điều này thể hiện được định hướng của Ban Điều hành trong việc giảm vay thuần, ưu tiên kỳ luật tài chính và hiệu quả sử dụng vốn trong giai đoạn chuyển pha của chu kỳ.

Ở chiều ngược lại, vốn chủ sở hữu được củng cố một cách thực chất. Đến cuối năm 2025, vốn chủ sở hữu đạt 20.882 tỷ đồng, tăng 37,36% so với năm trước. Trong đó, vốn điều lệ **tăng lên 11.141 tỷ đồng (+54%)** thông qua các đợt tăng vốn, đồng thời lợi ích cổ đông thiểu số tăng khoảng 40,51%, phản ánh sự mở rộng quy mô hoạt động tại các đơn vị thành viên. Đây là sự

gia tăng mang tính nền tảng, đến từ tăng vốn, tích lũy và mở rộng hoạt động kinh doanh, thay vì các yếu tố ngắn hạn.

Hệ số nợ vay trên vốn chủ sở hữu (D/E) năm 2025 **giảm xuống còn 23% - mức thấp nhất trong vòng 5 năm**. Bảng cân đối bước vào chu kỳ mới với độ an toàn tài chính cao hơn, đồng thời vẫn duy trì dư địa linh hoạt để huy động vốn vay trong tương lai khi các dự án lớn bước vào giai đoạn triển khai và ghi nhận doanh thu.

Từ góc nhìn điều hành, cấu trúc nguồn vốn hiện tại cho phép Đất Xanh chủ động bước vào giai đoạn tăng trưởng 2026–2028 trên nền tảng tài chính vững chắc, không đánh đổi an toàn để lấy tăng trưởng, đồng thời đủ linh hoạt để nắm bắt các cơ hội phù hợp của chu kỳ mới.

## CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH

Chỉ tiêu	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2024	Năm 2025
<b>CHỈ TIÊU VỀ KHẢ NĂNG THANH TOÁN</b>					
Hệ số thanh toán ngắn hạn	1,91	2,23	2,26	2,50	2,37
Hệ số thanh toán nhanh	1,06	1,09	1,04	1,22	1,28
<b>CHỈ TIÊU VỀ CƠ CẤU VỐN</b>					
Chỉ số nợ/Tổng tài sản	52,64%	53,55%	50,72%	47,91%	45,07%
Chỉ số nợ/Vốn chủ sở hữu	111,14%	115,27%	102,92%	91,97%	82,04%
<b>CHỈ TIÊU VỀ NĂNG LỰC HOẠT ĐỘNG</b>					
Vòng quay hàng tồn kho	0,42	0,20	0,14	0,18	0,13
Vòng quay các khoản phải thu	1,05	0,47	0,31	0,41	0,32
Vòng quay tổng tài sản	0,39	0,19	0,13	0,17	0,12
<b>CHỈ TIÊU VỀ KHẢ NĂNG SINH LỜI</b>					
Hệ số lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần (ROS)	15,81%	9,68%	4,03%	9,46%	14,91%
Hệ số lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu (ROE)	15,51%	2,39%	1,84%	2,08%	1,57%
Hệ số lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản (ROA)	4,49%	0,73%	0,58%	0,88%	0,69%
Hệ số lợi nhuận HĐKD/Doanh thu thuần	25,00%	14,06%	11,74%	14,17%	16,91%

*Năm 2025 là giai đoạn Tập đoàn Đất Xanh tập trung củng cố nền tảng tài chính và tái cân bằng bảng cân đối kế toán trong bối cảnh thị trường bất động sản từng bước ổn định sau chu kỳ điều chỉnh. Các nhóm chỉ tiêu về thanh khoản, cơ cấu vốn, hiệu quả hoạt động và khả năng sinh lời phản ánh rõ định hướng điều hành thận trọng, ưu tiên an toàn tài chính và chuẩn bị cho giai đoạn tăng trưởng tiếp theo.*

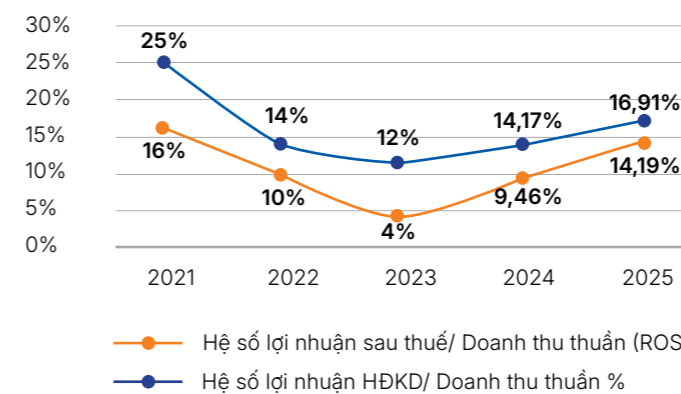
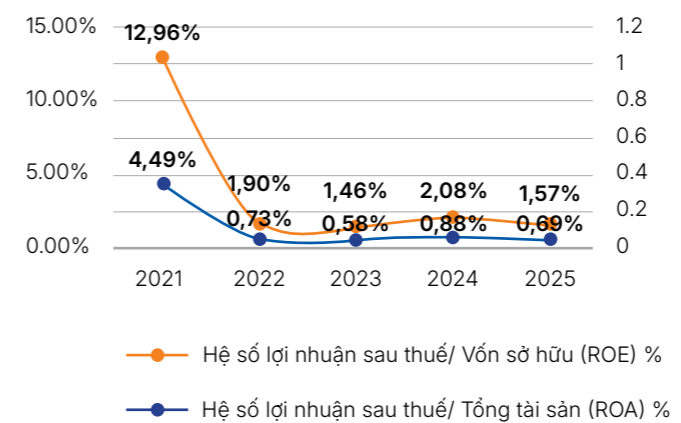
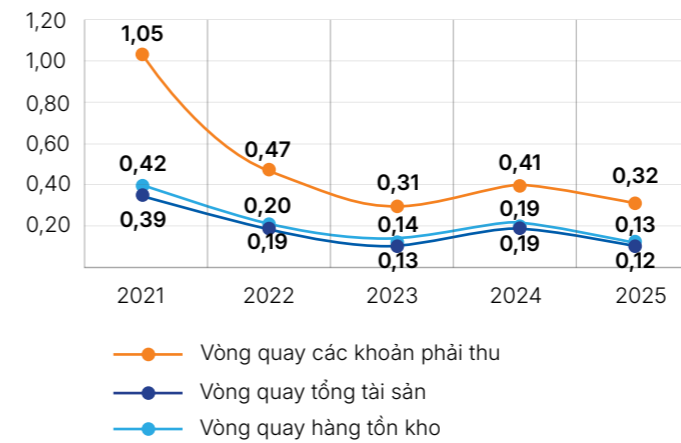
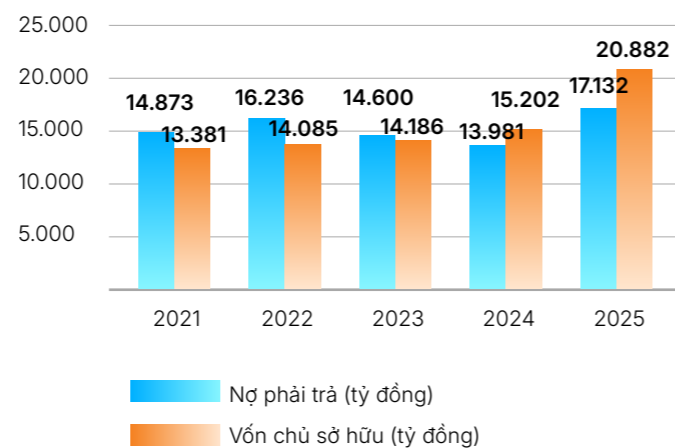
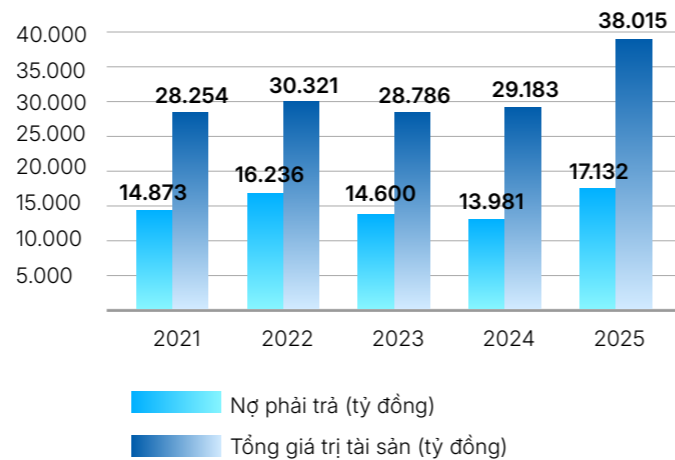
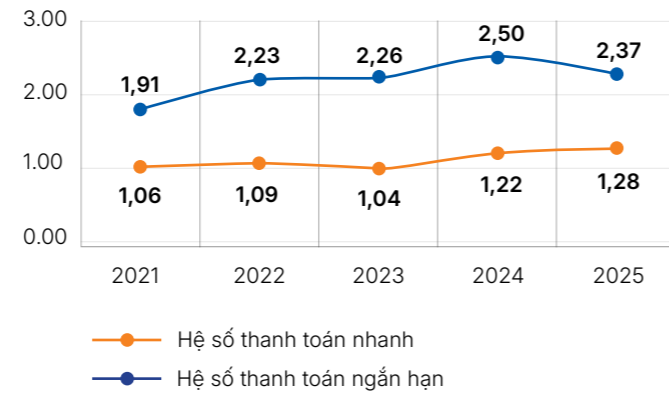
### THANH KHOẢN TIẾP TỤC ĐƯỢC DUY TRÌ Ở MỨC AN TOÀN

Tại thời điểm 31/12/2025, hệ số thanh toán ngắn hạn đạt 2,37 lần, duy trì ở mức cao và ổn định so với các năm trước, cho thấy tài sản ngắn hạn đủ khả năng đáp ứng đầy đủ các nghĩa vụ nợ ngắn hạn của Tập đoàn. Hệ số thanh toán nhanh đạt 1,28 lần, cải thiện so với năm 2024, phản ánh chất lượng tài sản lưu động được nâng cao. Trong đó, tiền và các khoản tương đương tiền tăng mạnh, giúp giảm mức độ phụ thuộc vào việc chuyển hóa hàng tồn kho để đảm bảo nghĩa vụ tài chính. Nhìn chung, nền tảng thanh khoản năm 2025 được đánh giá là vững chắc và ổn định.

### CƠ CẤU VỐN ĐƯỢC CẢI THIỆN THEO HƯỚNG THẬN TRỌNG VÀ BỀN VỮNG

Tỷ lệ nợ trên tổng tài sản giảm xuống 45,07%, thấp hơn so với năm 2024 và giảm đáng kể so với giai đoạn đỉnh cao của chu kỳ trước, cho thấy cơ cấu tài sản ngày càng được tài trợ nhiều hơn bằng vốn chủ sở hữu. Đồng thời, hệ số nợ phải trả trên vốn chủ sở hữu giảm còn 82,64%, tỷ lệ D/E giảm còn 23% – mức thấp nhất trong vòng 6 năm gần đây.

Việc giảm dần đòn bẩy tài chính trong khi tổng tài sản vẫn tăng trưởng mạnh phản ánh chiến lược mở rộng quy mô trên nền tảng vốn được củng cố, qua đó nâng cao khả năng chống chịu rủi ro và duy trì dư địa linh hoạt cho các cơ hội đầu tư chiến lược trong giai đoạn tới.



### HIỆU QUẢ SỬ DỤNG TÀI SẢN PHẢN ẢNH ĐẶC THÙ GIAI ĐOẠN CHUYỂN TIẾP CỦA CHU KỲ

Vòng quay tổng tài sản năm 2025 đạt 0,12 vòng, thấp hơn so với các năm trước, do quy mô tài sản tăng nhanh trong khi doanh thu chưa tăng trưởng tương ứng. Vòng quay các khoản phải thu đạt 0,32 vòng; vòng quay hàng tồn kho duy trì ở mức thấp, phản ánh thực tế nhiều dự án đang trong giai đoạn triển khai và chưa ghi nhận doanh thu bàn giao lớn. Các chỉ số này phản ánh đặc thù của giai đoạn tích lũy, khi tài sản được hình thành trong quá trình triển khai và sẽ dần được chuyển hóa thành doanh thu theo tiến độ bàn giao trong các giai đoạn tiếp theo.

### KHẢ NĂNG SINH LỜI CẢI THIỆN VỀ CHẤT LƯỢNG

Lợi nhuận sau thuế năm 2025 đạt khoảng 231 tỷ đồng, giảm nhẹ so với năm 2024 trong bối cảnh doanh thu chưa phục hồi mạnh. **ROE đạt 1,57% và ROA đạt 0,69%**, phản ánh việc quy mô vốn và tài sản mở rộng nhanh hơn so với tốc độ tăng lợi nhuận.

Biên lợi nhuận sau thuế trên doanh thu (ROS) năm 2025 **đạt khoảng 14,19%, tăng so với mức 9,46% của năm 2024**, cho thấy hiệu quả sinh lời trên từng đồng doanh thu đã được cải thiện, dù quy mô doanh thu vẫn duy trì ở mức thận trọng.

Tổng thể, năm 2025 của Tập đoàn ghi nhận sự cải thiện rõ nét về nền tảng tài chính: thanh khoản ổn định, đòn bẩy tài chính giảm, cơ cấu vốn an toàn hơn. Hiệu quả sử dụng tài sản và khả năng sinh lời phản ánh đúng đặc thù của giai đoạn chuyển tiếp chu kỳ.

Đây cũng là năm tái cân bằng và chuẩn bị, tạo tiền đề để Tập đoàn cải thiện hiệu quả hoạt động và gia tăng lợi nhuận khi các dự án trọng điểm bước vào giai đoạn ghi nhận doanh thu trong những năm tới.



Chiến lược quản trị rủi ro	44
Đánh giá kết quả kinh doanh năm 2025	46
Đánh giá kết quả điều hành của Ban điều hành trong năm 2025	48
Chi đạo kế hoạch 2026	50

# III. BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



01

# CHIẾN LƯỢC QUẢN TRỊ RỦI RO

## RỦI RO TỪ BIẾN ĐỘNG KINH TẾ VĨ MÔ



Năm 2025, kinh tế Việt Nam duy trì đà tăng trưởng với GDP khoảng 8,02%, thuộc nhóm cao trong khu vực, trong khi CPI bình quân được kiểm soát ở mức 3,21%, nằm trong ngưỡng kiểm soát của Chính phủ. Các chỉ số này cho thấy nền kinh tế đã bước qua giai đoạn khó khăn của chu kỳ điều chỉnh. Dù vậy, Hội đồng Quản trị nhận định môi trường vĩ mô vẫn tiềm ẩn rủi ro từ xu hướng tăng trưởng toàn cầu chậm lại, biến động địa chính trị và giá hàng hóa, có thể ảnh hưởng đến tâm lý tiêu dùng và quyết định đầu tư.

Trước bối cảnh đó, Tập đoàn triển khai quản trị rủi ro vĩ mô theo hướng chủ động xây dựng các kịch bản kinh doanh linh hoạt, rà soát và cơ cấu danh mục đầu tư phù hợp với từng trạng thái thị trường, đồng thời duy trì kỷ luật tài chính nghiêm ngặt. Việc duy trì lượng tiền và tương đương tiền ở mức **3.391 tỷ đồng, cùng hệ số nợ/vốn chủ sở hữu ở mức thấp nhất trong 5 năm gần đây**, thể hiện năng lực kiểm soát và thích ứng của Tập đoàn trước các biến động kinh tế.

## RỦI RO LÃI SUẤT, TÍN DỤNG VÀ LẠM PHÁT



Trong năm 2025, mặt bằng lãi suất cho vay phổ biến trong khoảng 6,6%–9,0%/năm, phản ánh sự ổn định tương đối của chính sách tiền tệ, trong khi các chương trình tín dụng ưu đãi cho lĩnh vực ưu tiên và nhà ở xã hội tiếp tục được duy trì. Lạm phát được kiểm soát ở mức 3,21%, tạo nền tảng thuận lợi cho điều hành vĩ mô. Tuy nhiên, Hội đồng Quản trị đánh giá rủi ro lãi suất và chi phí đầu vào vẫn cần được theo dõi chặt chẽ trong bối cảnh nhu cầu tín dụng phục hồi và giá nguyên vật liệu có thể biến động.

Để kiểm soát tác động này, Tập đoàn tập trung cơ cấu lại nguồn vốn theo hướng an toàn, kiểm soát chặt chi phí lãi vay và tối ưu hóa tổng mức đầu tư dự án. Việc gia tăng **vốn chủ sở hữu lên 20.882 tỷ đồng trên tổng tài sản 38.015 tỷ đồng** đã củng cố nền tảng vốn dài hạn, đồng thời **khoản người mua trả tiền trước đạt 6.177 tỷ đồng** góp phần cải thiện dòng tiền, giảm áp lực phụ thuộc vào nguồn vốn vay.

## RỦI RO PHÁP LÝ VÀ THỂ CHẾ



Quá trình triển khai các luật mới liên quan đến đất đai, nhà ở và kinh doanh bất động sản trong giai đoạn đầu thực thi có thể phát sinh độ trễ hoặc cách hiểu khác nhau trong áp dụng, từ đó ảnh hưởng đến tiến độ pháp lý dự án. Hội đồng Quản trị xác định đây là nhóm rủi ro trọng yếu trong bối cảnh thị trường đang tái cấu trúc theo hướng minh bạch và chuẩn hóa cao hơn.

Tập đoàn đã chủ động tăng cường năng lực pháp chế nội bộ, rà soát pháp lý toàn diện trước khi quyết định đầu tư và duy trì phối hợp chặt chẽ với cơ quan quản lý trong suốt quá trình triển khai. Cách tiếp cận này nhằm bảo đảm tính tuân thủ, giảm thiểu rủi ro phát sinh và duy trì tiến độ thực hiện dự án theo kế hoạch.

## RỦI RO CUNG – CẦU THỊ TRƯỜNG



Theo báo cáo nghiên cứu thị trường Bất động sản năm 2025 của Viện nghiên cứu Kinh tế - Tài Chính – Bất động sản Dat Xanh Services (DXS-FERI), năm 2025 ghi nhận tổng nguồn cung sơ cấp toàn thị trường khoảng 133.353 sản phẩm, trong khi tỷ lệ hấp thụ duy trì ở mức 50–55%, phản ánh xu hướng phục hồi nhưng phân hóa mạnh giữa các phân khúc và chủ đầu tư. Trong bối cảnh mặt bằng giá còn cao và tâm lý thị trường phục hồi thận trọng, sự mất cân đối cục bộ giữa cung và cầu có thể kéo dài thời gian hấp thụ và ảnh hưởng đến kế hoạch dòng tiền.

Để kiểm soát rủi ro này, DXG điều tiết tiến độ mở bán và triển khai dự án theo diễn biến thị trường, ưu tiên các sản phẩm đáp ứng nhu cầu ở thực và có khả năng tạo dòng tiền ổn định. **Lợi thế hệ sinh thái dịch vụ và phân phối** giúp Tập đoàn nâng cao hiệu quả tiếp cận khách hàng, tối ưu tốc độ bán hàng và hạn chế rủi ro tồn kho trong giai đoạn cạnh tranh gia tăng.

## RỦI RO CẠNH TRANH



Sự trở lại của nhiều chủ đầu tư có nền tảng tài chính vững và pháp lý hoàn chỉnh làm gia tăng mức độ cạnh tranh trên thị trường. Cạnh tranh không chỉ về giá bán mà còn về tiến độ triển khai, chất lượng sản phẩm và dịch vụ hậu mãi, qua đó tạo áp lực lên biên lợi nhuận và chi phí bán hàng.

Trong bối cảnh đó, Tập đoàn định vị rõ phân khúc mục tiêu, tập trung phát triển sản phẩm phù hợp nhu cầu ở thực và kiểm soát chặt chất lượng triển khai. Uy tín thương hiệu và năng lực thực thi được xem là yếu tố cốt lõi để duy trì lợi thế cạnh tranh dài hạn trong chu kỳ mới của thị trường.

## RỦI RO QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP



Với quy mô **tổng tài sản đạt 38.015 tỷ đồng** và phạm vi hoạt động trải rộng, yêu cầu về quản trị minh bạch và kiểm soát nội bộ ngày càng cao. Hội đồng Quản trị xác định rủi ro quản trị có thể phát sinh từ sự phức tạp trong cấu trúc tổ chức và yêu cầu tuân thủ chuẩn mực doanh nghiệp nghiêm ngặt.

Trong năm 2025, Tập đoàn tiếp tục hoàn thiện cơ cấu quản trị, tăng cường vai trò giám sát của các Ủy ban trực thuộc Hội đồng Quản trị, chuẩn hóa hệ thống quy trình và đẩy mạnh ứng dụng công nghệ trong công tác báo cáo và kiểm soát nội bộ. Việc duy trì kỷ luật thực thi và minh bạch thông tin là nền tảng bảo vệ uy tín và giá trị doanh nghiệp.

## RỦI RO MÔI TRƯỜNG VÀ YẾU TỐ BẤT KHẢ KHÁNG



Các yêu cầu về bảo vệ môi trường và phát triển bền vững ngày càng được siết chặt, đồng thời yếu tố biến đổi khí hậu và thời tiết cực đoan có thể ảnh hưởng đến tiến độ và chi phí dự án. Tập đoàn nhận thức rõ đây không chỉ là rủi ro tuân thủ mà còn là yếu tố ảnh hưởng đến hình ảnh thương hiệu và năng lực phát triển dài hạn.

Do đó, DXG thực hiện đầy đủ đánh giá tác động môi trường ngay từ giai đoạn chuẩn bị đầu tư, lồng ghép tiêu chí bền vững vào quy hoạch và thiết kế, đồng thời tăng cường kiểm soát trong quá trình thi công nhằm hạn chế tác động tiêu cực đến cộng đồng. Cách tiếp cận này bảo đảm sự cân bằng giữa mục tiêu tăng trưởng và trách nhiệm môi trường – xã hội.

02

# ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ KINH DOANH NĂM 2025

Hội đồng Quản trị xác định năm 2025 là năm chuyển tiếp bản lề của chu kỳ phục hồi, đánh dấu sự chuyển dịch từ giai đoạn tái cân bằng sang giai đoạn chuẩn bị tăng tốc 2026–2028. Trong bối cảnh thị trường bất động sản dần ổn định nhưng vẫn còn nhiều yếu tố thận trọng, Tập đoàn kiên định theo đuổi nguyên tắc: **“Tăng trưởng có chọn lọc – Kỳ luật vốn – Tối ưu vận hành.”**

Việc giới thiệu dòng sản phẩm trọng điểm The Privé đã tạo tín hiệu hấp thụ tích cực ngay từ giai đoạn đầu, với 1.027 giao dịch trong 72 giờ và 9.500 lượt booking, khẳng định năng lực phát triển sản phẩm, uy tín thương hiệu và niềm tin thị trường. Đây là nền tảng quan trọng để Tập đoàn chuyển từ trạng thái chuẩn bị sang trạng thái sẵn sàng tăng tốc trong chu kỳ mới, **giảm 13,16%** so với năm trước là diễn tiến phù hợp với tiến độ phát triển dự án.

## HIỆU QUẢ KINH DOANH – DỊCH CHUYỂN VỀ CHẤT LƯỢNG

Năm 2025, doanh thu thuần hợp nhất đạt

**4.192** tỷ đồng,

**giảm 12,59%** so với năm trước là diễn tiến phù hợp với tiến độ phát triển dự án.

Tỷ suất lợi nhuận trên doanh thu (ROS) đạt

**~14,19%**

**(2024: 9,46%)**, cho thấy chất lượng lợi nhuận được cải thiện rõ rệt dù quy mô doanh thu chưa mở rộng mạnh.

Giá vốn hàng bán được kiểm soát chặt chẽ, giúp biên lợi nhuận gộp cải thiện lên

**~54%**

**(2024: ~48%)**. Đây là mức cải thiện đáng kể trong bối cảnh thị trường còn thận trọng.

Lợi nhuận sau thuế hợp nhất đạt

**595** tỷ đồng,

**tăng 31,18%** so với năm 2024.

Chi phí bán hàng và quản lý **tăng tương ứng** với hoạt động thương mại hóa dự án, song được giữ trong ngưỡng kiểm soát, thể hiện kỷ luật chi phí và khả năng điều hành linh hoạt.

Tỷ trọng doanh thu từ dịch vụ môi giới **tiếp tục gia tăng**, giảm dần sự phụ thuộc vào doanh thu bán giao mang tính chu kỳ. Sự chuyển dịch này phù hợp với định hướng chiến lược của HĐQT trong việc xây dựng cơ cấu nguồn thu ổn định và đa dạng hơn.

*Kết quả kinh doanh năm 2025 phản ánh sự dịch chuyển về chất, tập trung vào hiệu quả cốt lõi và kỷ luật tài chính, thay vì mở rộng quy mô doanh thu bằng mọi giá.*

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN – NÂNG CẤP NỀN TẢNG CHO CHU KỲ MỚI

Tổng tài sản hợp nhất

**38.015** tỷ đồng,

**(+30,26% YoY)**; tài sản ngắn hạn là động lực tăng trưởng chính; tiền & tương đương tiền **3.391 tỷ đồng** - mức cao nhất từ 2021, củng cố năng lực thanh khoản.

Vốn chủ sở hữu

**20.882** tỷ đồng,

**(+37,36% YoY)**, vốn điều lệ **11.141 tỷ đồng** sau các đợt tăng vốn; nợ vay tài chính thu hẹp, trong khi người mua trả tiền trước tăng mạnh (**6.177 tỷ đồng**), phản ánh niềm tin khách hàng và sức hấp thụ tích cực của các dự án trọng điểm, đặc biệt là The Privé.

Hệ số nợ/vốn chủ sở hữu 2025 giảm về mức

**thấp nhất**

**5 năm**

cấu trúc vốn **an toàn hơn**, còn dư địa linh hoạt để huy động phục vụ giai đoạn triển khai lớn 2026–2028.

*Bảng cân đối được nâng cấp đáng kể, thanh khoản dồi dào, vốn chủ sở hữu tăng thực chất; tạo nền vững cho chu kỳ tăng trưởng kế tiếp mà không đánh đổi an toàn tài chính. Các chỉ số cho thấy năm 2025 là năm tái cân bằng, ưu tiên “chuẩn bị – củng cố – kiểm soát rủi ro” để tối ưu hóa biên lợi nhuận khi các dự án trọng điểm bước vào kỳ ghi nhận.*

## NĂNG LỰC TRIỂN KHAI – CHUẨN BỊ CHO 2026–2028

► Tín hiệu thị trường: The Privé – Giai đoạn 1 ghi nhận **1.027 giao dịch trong 72 giờ và 9.500 lượt booking**, là thước đo hấp thụ trực tiếp cho sản phẩm tiêu chuẩn cao và minh bạch pháp lý.

► Danh mục & tồn kho: Hàng tồn kho tăng có chọn lọc, tập trung vào The Privé và M&A quỹ đất, cho thấy sự chủ động tích lũy nguồn lực cho giai đoạn triển khai và ghi nhận doanh thu 2026–2028; **tốc độ tăng tồn kho thấp hơn tốc độ tăng tổng tài sản**. Năm 2025, Tập đoàn đã hoàn tất giai đoạn tái cân bằng:

**thanh khoản vững, đòn bẩy giảm, vốn chủ sở hữu tăng, biên lợi nhuận cải thiện, và tín hiệu thị trường tích cực ở dự án trọng điểm.**

Trên nền tảng đó, HĐQT định hướng bước sang giai đoạn tăng tốc 2026–2028 theo phương châm **“Chuyển đổi nhanh – Bứt phá mạnh”** với trọng tâm là thương mại hóa danh mục trọng điểm (dẫn dắt bởi The Privé), duy trì kỷ luật vốn, quản trị rủi ro thận trọng, và nâng hiệu suất vận hành nhằm chuyển hóa sức hấp thụ thành doanh số thực, dòng tiền thực.

03

# ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ ĐIỀU HÀNH CỦA BAN ĐIỀU HÀNH TRONG NĂM 2025



Hội đồng Quản trị đánh giá Ban điều hành đã thể hiện năng lực điều hành phù hợp và hiệu quả trong bối cảnh năm 2025 là giai đoạn chuyển tiếp của chu kỳ phục hồi, khi thị trường bất động sản vẫn còn nhiều yếu tố bất định và yêu cầu cao về kỹ thuật tài chính, quản trị rủi ro và khả năng ra quyết định kịp thời.

## NĂNG LỰC LÃNH ĐẠO CHIẾN LƯỢC

HĐQT ghi nhận Ban điều hành đã bám sát định hướng chiến lược do HĐQT đề ra, đặc biệt là quan điểm “tăng trưởng có chọn lọc – kỷ luật vốn – tối ưu vận hành”. Trong bối cảnh thị trường chưa phục hồi đồng đều, Ban điều hành chủ động điều tiết tiến độ bán hàng, không theo đuổi tăng trưởng doanh thu bằng mọi giá, đồng thời ưu tiên bảo toàn nền tảng tài chính và chất lượng lợi nhuận.

Việc lựa chọn The Privé làm dự án dẫn dắt chu kỳ mới được HĐQT đánh giá là quyết định chiến lược đúng thời điểm, thể hiện khả năng nhận diện cơ hội và mức độ sẵn sàng hành động khi các điều kiện pháp lý, sản phẩm và thị trường hội tụ.

## NĂNG LỰC QUẢN TRỊ TÀI CHÍNH VÀ KIỂM SOÁT RỦI RO

HĐQT đánh giá cao năng lực của Ban điều hành trong việc duy trì kỷ luật tài chính chặt chẽ trong suốt năm 2025. Ban điều hành đã kiểm soát tốt cơ cấu vốn, chủ động giảm vay thuận, củng cố vốn chủ sở hữu và quản trị hiệu quả dòng tiền.

Song song đó, Ban điều hành vận hành hệ thống kiểm soát rủi ro theo hướng thận trọng, phối hợp chặt chẽ với Ủy ban Kiểm toán trong công tác giám sát tài chính, đảm bảo thông tin minh bạch và tuân thủ đầy đủ các nghĩa vụ công bố thông tin của doanh nghiệp niêm yết. HĐQT nhận định năng lực quản trị rủi ro tài chính của Ban điều hành đã được nâng cao rõ rệt so với các giai đoạn trước.

## NĂNG LỰC TỔ CHỨC THỰC THI

HĐQT ghi nhận Ban điều hành đã duy trì được tính kỷ luật và sự nhất quán trong điều hành hệ thống, đặc biệt trong bối cảnh quy mô hoạt động lớn, nhiều dự án đồng thời và áp lực kiểm soát chi phí cao.

Công tác tổ chức triển khai các dự án trọng điểm được điều hành theo hướng thận trọng, ưu tiên tính sẵn sàng pháp lý và năng lực triển khai thực tế. Việc kiểm soát chi phí đầu tư, chi phí vận hành và tiến độ dự án được thực hiện đồng bộ, góp phần cải thiện biên lợi nhuận và hạn chế phát sinh rủi ro trong giai đoạn thị trường còn biến động.

## NĂNG LỰC ỨNG PHÓ VỚI BIẾN ĐỘNG THỊ TRƯỜNG

Trong năm 2025, Ban điều hành đã thể hiện khả năng phản ứng kịp thời và linh hoạt trước những biến động của thị trường, đặc biệt trong việc điều chỉnh chính sách bán hàng, cơ cấu sản phẩm và phân bổ nguồn lực giữa các mảng hoạt động.

HĐQT đánh giá Ban điều hành đã không vận hành theo tư duy ngắn hạn mà nhất quán theo định hướng “chuẩn bị – tích lũy – sẵn sàng”, qua đó giúp Tập đoàn giữ vững ổn định hoạt động, đồng thời mở rộng dư địa cho giai đoạn tăng tốc sau năm 2025.

## NĂNG LỰC QUẢN TRỊ ĐỘI NGŨ

HĐQT ghi nhận Ban điều hành đã chú trọng công tác ổn định tổ chức, duy trì đội ngũ điều hành nòng cốt và phân công trách nhiệm rõ ràng giữa các khối chức năng. Trong bối cảnh thị trường khó khăn kéo dài, việc giữ vững bộ máy điều hành, tránh xáo trộn lớn và duy trì tinh thần kỷ luật trong toàn hệ thống được đánh giá là một điểm tích cực.

Các hoạt động chuẩn hóa hệ thống quản trị, tăng cường phối hợp nội bộ và từng bước ứng dụng công nghệ trong quản lý đã tạo nền tảng nâng cao hiệu quả điều hành trong các năm tới.

Tổng thể, Hội đồng Quản trị đánh giá Ban điều hành đã thể hiện đầy đủ năng lực lãnh đạo, quản trị và tổ chức thực thi phù hợp với yêu cầu của giai đoạn chuyển tiếp, điều

hành Tập đoàn theo hướng thận trọng, kỷ luật và có tầm nhìn trung hạn. Những nỗ lực này góp phần củng cố nền tảng tài chính, nâng cao chất lượng lợi nhuận và chuẩn bị sẵn sàng cho chu kỳ tăng trưởng tiếp theo.

Trên cơ sở đó, Hội đồng Quản trị tiếp tục tin tưởng và giao cho Ban điều hành triển khai các mục tiêu chiến lược giai đoạn 2026–2030, đồng thời yêu cầu tiếp tục nâng cao hiệu quả điều hành, kiểm soát rủi ro và chuyển hóa các tín hiệu thị trường thành kết quả kinh doanh bền vững.

04

## CHỈ ĐẠO KẾ HOẠCH NĂM 2026

Trên cơ sở đó, Hội đồng Quản trị nhận định năm 2026 là năm tăng trưởng đi kèm kiểm soát chặt chẽ, đòi hỏi các doanh nghiệp phải cân bằng giữa mục tiêu phát triển và kỷ luật tài chính, quản trị rủi ro.



## MỤC TIÊU TĂNG TRƯỞNG CAO ĐI KÈM ĐIỀU HÀNH THẬN TRỌNG

Bước sang năm 2026, nền kinh tế Việt Nam được định hướng **tăng trưởng GDP khoảng 10%**,

**cao hơn mức thực hiện năm 2025 (khoảng 8,02%)**, thể hiện quyết tâm duy trì đà phục hồi và nâng cao vị thế kinh tế trong khu vực. Song song đó, điều hành vĩ mô tiếp tục đặt trọng tâm vào ổn định và kiểm soát rủi ro.

Chỉ số CPI được dự báo quanh **mức 3,3%** và mặt bằng lãi suất thả nổi **khoảng 9%-12%**, nhìn chung vẫn ở mức phù hợp đối với nhu cầu ở thực. Chính sách tiền tệ được điều hành theo hướng linh hoạt, phối hợp chặt chẽ với chính sách tài khóa nhằm hỗ trợ tăng trưởng mà không đánh đổi ổn định dài hạn.

Các động lực tăng trưởng chủ yếu của nền kinh tế trong năm 2026 đến từ đầu tư công giữ vai trò dẫn dắt thông qua các dự án hạ tầng trọng điểm, dòng vốn FDI duy trì tích cực nhờ vị thế của Việt Nam trong chuỗi cung ứng, và tiêu dùng nội địa cải thiện cùng sự ổn định của thị trường lao động.

Tuy nhiên, môi trường kinh tế vẫn tiềm ẩn những rủi ro nhất định như áp lực tỷ giá, thanh khoản, định hướng tín dụng theo hướng thận trọng hơn và những biến động của bối cảnh thương mại quốc tế.

Trên cơ sở đó, Hội đồng Quản trị nhận định năm 2026 là năm tăng trưởng đi kèm kiểm soát chặt chẽ, đòi hỏi các doanh nghiệp phải cân bằng giữa mục tiêu phát triển và kỷ luật tài chính, quản trị rủi ro.

## TRIỂN VỌNG THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN NĂM 2026

Hội đồng Quản trị đánh giá thị trường bất động sản năm 2026 tiếp tục bước vào giai đoạn phục hồi theo hướng mở rộng có chọn lọc và phân hóa rõ nét. Căn cứ báo cáo nghiên cứu thị trường của FERI, sau năm 2025 với tổng nguồn cung sơ cấp đạt khoảng 133.353 sản phẩm, nguồn cung mới trong năm 2026 được dự báo đạt

**khoảng 136.000 sản phẩm,**

**nâng tổng nguồn cung sơ cấp toàn thị trường lên gần 200.000 sản phẩm** khi tính cả lượng hàng tồn kho chuyển tiếp.

Về cơ cấu, phân khúc căn hộ tiếp tục giữ vai trò dẫn dắt thị trường; các dự án đô thị tích hợp, quy mô lớn, hạ tầng đồng bộ ngày càng chiếm ưu thế; trong khi nguồn cung vẫn tập trung chủ yếu tại miền Bắc và miền Nam. Tuy nhiên, sự gia tăng nguồn cung không đồng nghĩa với sự cải thiện đồng đều về thanh khoản trên toàn thị trường.

Ở chiều cầu, tỷ lệ hấp thụ sơ cấp năm 2026 được dự báo duy trì trong khoảng 45%-50% theo kịch bản cơ sở, cho thấy nhu cầu thị trường giữ ở mức ổn định nhưng có sự chọn lọc cao hơn. Giao dịch tiếp tục tập trung vào nhu cầu ở thực, nhà đầu tư trung - dài hạn, và các sản phẩm có pháp lý hoàn chỉnh, tiến độ triển khai rõ ràng. Xu hướng đầu cơ ngắn hạn tiếp tục suy giảm, phản ánh sự dịch chuyển của thị trường sang trạng thái minh bạch và thực chất hơn.

Về giá bán và lãi suất, mặt bằng giá sơ cấp được dự báo đi ngang hoặc **tăng nhẹ khoảng 5%-10%** so với mức nền cao của năm 2025; giá thứ cấp tăng tương ứng tại các phân khúc có thanh khoản tốt. Lãi suất vay mua nhà được kỳ vọng duy trì trong khoảng 9%-12%, tiếp tục hỗ trợ sức mua ở thực. Hội đồng Quản trị cho rằng tăng trưởng giá trong giai đoạn này không còn mang tính chu kỳ nóng, mà gắn chặt với vị trí, pháp lý và chất lượng dự án.

## KỊCH BẢN TĂNG TRƯỞNG THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN NĂM 2026

Trên cơ sở đánh giá bối cảnh vĩ mô, chính sách điều hành và diễn biến cung – cầu hiện tại, thị trường bất động sản năm 2026 được dự báo vận động theo ba kịch bản, từ tích cực đến thận trọng. Sự khác biệt chủ yếu nằm ở tốc độ mở rộng nguồn cung, mức độ cải thiện thanh khoản và diễn biến mặt bằng lãi suất.

Ở kịch bản tích cực, thị trường phục hồi rõ nét hơn nhờ điều kiện tín dụng thuận lợi và tâm lý thị trường cải thiện, qua đó hỗ trợ gia tăng nguồn cung, giá bán và tỷ lệ hấp thụ. Ngược lại, trong kịch bản thách thức, chính sách điều hành thận trọng hơn, lãi suất chịu áp lực tăng hoặc môi trường vĩ mô phát sinh biến động có thể khiến thị trường chỉ phục hồi ở mức hạn chế.

Trên bình diện tổng thể, **kịch bản kỳ vọng (kịch bản cơ sở) – với tăng trưởng ổn định, giá bán và thanh khoản cải thiện ở mức vừa phải** – được đánh giá có xác suất cao nhất, phù hợp với định hướng điều hành kinh tế vĩ mô và trạng thái phân hóa của thị trường bất động sản. Theo đó, năm 2026 không được kỳ vọng là giai đoạn tăng trưởng bùng nổ, mà là năm giai đoạn tích lũy và phục hồi có chọn lọc, tạo nền tảng cho chu kỳ tăng trưởng bền vững hơn trong các năm tiếp theo.

## MỤC TIÊU - CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN NĂM 2026

Chiến lược phát triển năm 2026 của Tập đoàn Đất Xanh đặt trọng bối cảnh triển vọng kinh tế vĩ mô Việt Nam 2026 và kịch bản cơ sở của thị trường bất động sản, với mục tiêu chủ động nắm bắt cơ hội của chu kỳ phục hồi, đồng thời kiểm soát chặt chẽ rủi ro trong bối cảnh tăng trưởng chọn lọc.

Trọng tâm chiến lược không nằm ở việc mở rộng quy mô bằng mọi giá, mà tập trung chuyển hóa nền tảng đã được tích lũy trong giai đoạn 2023–2025 thành kết quả kinh doanh thực chất, thông qua các dự án trọng điểm, hệ sinh thái dịch vụ và kỷ luật tài chính xuyên suốt.

Trong bối cảnh đó, năm 2026 được xác định là năm chuyển tiếp, vừa thúc đẩy tăng trưởng có kiểm soát, vừa củng cố vị thế của Đất Xanh như một doanh nghiệp phát triển bất động sản có năng lực triển khai, quản trị chuẩn mực và định hướng phát triển bền vững trong chu kỳ mới.

Hội đồng Quản trị chỉ đạo Ban Điều hành tập trung triển khai các nhiệm vụ trọng tâm sau:

- ▶ **Thúc đẩy tăng trưởng doanh thu và tiếp tục nâng cao chất lượng lợi nhuận** từ các dự án trọng điểm, đặc biệt tại khu vực Thành phố Hồ Chí Minh mới và các tỉnh hưởng lợi từ đầu tư công và phát triển hạ tầng.
- ▶ Quyết liệt khởi động các dự án có pháp lý hoàn chỉnh và **chuẩn bị nguồn lực tài chính cho các dự án lớn giai đoạn 2026–2028**, trong đó The Privé được xác định là dự án chiến lược tạo bứt phá lợi nhuận.
- ▶ **Tiếp tục đẩy mạnh tái cấu trúc hệ sinh thái dịch vụ, mở rộng thị phần môi giới và dịch vụ bất động sản** bằng cách áp dụng công nghệ, chuyển đổi số toàn diện, hướng đến mục tiêu trở thành thương hiệu dịch vụ bất động sản dẫn đầu Việt Nam.
- ▶ **Quản trị rủi ro chặt chẽ, kiểm soát tài chính và nợ vay**, đảm bảo dòng tiền đầu tư – vận hành được quản lý theo nguyên tắc an toàn, linh hoạt và minh bạch.
- ▶ **Nâng cao năng lực quản trị doanh nghiệp**, chuẩn hóa hệ thống, phát triển đội ngũ nhân sự kế thừa, tăng cường tuân thủ, công bố thông tin minh bạch, hướng đến chuẩn mực quản trị tiên tiến theo thông lệ quốc tế.

## KẾ HOẠCH HÀNH ĐỘNG NĂM 2026

Tổng doanh thu hợp nhất:

**5.000** tỷ VNĐ

Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ (PATMI):

**268** tỷ VNĐ

Dự án triển khai trọng điểm:

**The Privé, Gem Sky World, Ngọc Khánh, ...**

Sản phẩm chiến lược:

**Chung cư cao cấp – trung cấp, nhà phố vùng ven, dịch vụ môi giới số hóa**

Công nghệ – chuyển đổi số:

**Hoàn tất vận hành hệ thống**

**SAP-ERP**

Nguồn vốn đầu tư:

**Đa dạng hóa nguồn vốn: phát hành trái phiếu riêng lẻ, hợp tác đối tác chiến lược, tăng vốn chủ sở hữu**

# IV. QUẢN TRỊ CÔNG TY



Cơ cấu cổ đông và cổ phiếu	57
Quan hệ cổ đông – Nhà đầu tư	59
Hội đồng quản trị (HĐQT)	61
Ủy ban Kiểm toán (UBKT)	63
Các giao dịch, thù lao và lợi ích của HĐQT, Ban Giám đốc và UBKT	64
Thẻ điểm quản trị công ty	66

THÔNG ĐIỆP

# QUẢN TRỊ CÔNG TY NĂM 2025

Năm 2025 đánh dấu bước chuyển quan trọng trong quá trình nâng cấp hệ thống quản trị của Tập đoàn Đất Xanh. Trong bối cảnh thị trường liên tục biến động, DXG kiên định theo đuổi nguyên tắc “quản trị minh bạch – giám sát hiệu quả – tuân thủ chuẩn mực quốc tế” như nền tảng cốt lõi để kiểm soát rủi ro, nâng cao chất lượng điều hành và đảm bảo tăng trưởng bền vững.

Mô hình quản trị tiếp tục được vận hành theo ba trụ cột: Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị và Ban Điều hành, với sự giám sát độc lập từ Ủy ban Kiểm toán - lực lượng đóng vai trò then chốt trong việc củng cố tính minh bạch và tăng cường kiểm soát nội bộ.

Trong năm, Hội đồng quản trị tập trung nâng cao chất lượng quản trị, thông qua việc tăng cường chất lượng thảo luận, nâng cao tính minh bạch trong các nghị quyết và giám sát rủi ro vận hành. Tổng cộng 22 cuộc họp với tỷ lệ tham dự 100% đã phản ánh tinh thần cam kết cao của HĐQT trước những mục tiêu chiến lược của Tập đoàn.

Bước vào giai đoạn mới, DXG chủ động cập nhật các định hướng trong Bộ Nguyên tắc Quản trị Công ty Việt Nam 2026 (VNCG Code 2026), đặc biệt trong lĩnh vực ESG (Môi trường – Xã hội – Quản trị), quản trị rủi ro phi tài chính và nâng cao chuẩn mực công bố thông tin. Tập đoàn cam kết tiếp tục hoàn thiện hệ thống quản trị theo hướng cân bằng lợi ích của cổ đông và các bên liên quan, đồng thời tạo giá trị bền vững cho xã hội.

Với nền tảng quản trị ngày càng được củng cố, chúng tôi tin tưởng Đất Xanh sẽ tiếp tục nâng cao chất lượng tăng trưởng, tăng tốc triển khai chiến lược và hiện thực hóa các mục tiêu “Chuyển đổi nhanh – Bứt phát mạnh” trong giai đoạn tới.

## 01

# CƠ CẤU CỔ ĐÔNG VÀ CỔ PHIẾU

## CƠ CẤU CỔ ĐÔNG TẠI NGÀY 31/12/2025

### Tổng quan

Vốn hoá thị trường ngày 31/12/2025

Vốn điều lệ

**11.141.316.750.000 VNĐ**

Giới hạn tỷ lệ sở hữu nước ngoài

**50,00%**

Số cổ phần niêm yết

**1.114.131.675 cổ phần**

Tỷ lệ sở hữu nước ngoài ngày 31/03/2025

**25,67%**

Số cổ phần lưu hành

**1.112.384.189 cổ phần**

CỔ ĐÔNG LỚN	SỐ LƯỢNG CỔ PHẦN SỞ HỮU	TỶ LỆ (%)
Lương Trí Thìn	173.004.502	15,53%
Victory Holding Investment Limited	65.430.000	5,87%
Nhóm NĐTNN có liên quan là cổ đông lớn (*)	99.465.458	8,94%

(\*) Theo báo cáo sở hữu của Nhóm NĐTNN có liên quan là cổ đông lớn công bố ngày 16/01/2026.

Cơ cấu sở hữu ngày 31/12/2025

	SỐ LƯỢNG CỔ ĐỒNG	SỐ LƯỢNG CỔ PHẦN SỞ HỮU	TỶ LỆ (%)
<b>TRONG NƯỚC</b>	<b>70.728</b>	<b>828.126.672</b>	<b>74,33%</b>
Cá nhân	70.624	740.602.230	66,47%
Tổ chức	104	87.524.442	7,86%
<b>NƯỚC NGOÀI</b>	<b>443</b>	<b>286.005.003</b>	<b>25,67%</b>
Cá nhân	362	4.167.981	0,37%
Tổ chức	81	281.837.022	25,30%
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>71.171</b>	<b>1.114.131.675</b>	<b>100,00%</b>

## CỔ PHIẾU DXG NĂM 2025

Năm 2025, diễn biến cổ phiếu DXG phản ánh rõ tính chất của một năm bản lề trong chu kỳ phục hồi của thị trường bất động sản, đồng thời cho thấy mức độ nhạy cảm của cổ phiếu đối với kỳ vọng ngành và tâm lý thị trường.

Trong các tháng đầu năm, cổ phiếu DXG giao dịch trong vùng tích lũy với thanh khoản ở mức trung bình, thể hiện tâm lý thận trọng của nhà đầu tư khi thị trường tiếp tục đánh giá triển vọng phục hồi của ngành bất động sản sau giai đoạn điều chỉnh kéo dài.

Từ quý II đến quý III/2025, cổ phiếu DXG ghi nhận xu hướng tăng tích cực, đồng pha với diễn biến chung của nhóm cổ phiếu bất động sản. Giá cổ phiếu đạt mức cao nhất trong năm vào khoảng tháng 9/2025, đi kèm với sự cải thiện rõ rệt về thanh khoản, cho thấy kỳ vọng tích cực của thị trường đối với tiến độ triển khai dự án và nền tảng tài chính của Tập đoàn.

Bước sang quý IV/2025, cổ phiếu DXG điều chỉnh theo xu hướng



chung của thị trường chứng khoán. Áp lực chốt lời sau giai đoạn tăng giá và diễn biến thận trọng của VN-Index khiến giá cổ phiếu dao động trong biên độ rộng hơn, phản ánh hoạt động cơ cấu danh mục của nhà đầu tư.

So với VN-Index, cổ phiếu DXG có mức biến động cao hơn trong năm 2025, thể hiện đặc tính chu kỳ của cổ phiếu bất động sản. Tính

đến cuối năm, dù điều chỉnh so với mức đỉnh, giá cổ phiếu vẫn duy trì mức tăng so với đầu năm, cho thấy sự cải thiện trong niềm tin của nhà đầu tư đối với định hướng chiến lược, năng lực triển khai và khả năng củng cố nền tảng tài chính của Tập đoàn.

## 02

# QUAN HỆ CỔ ĐÔNG - NHÀ ĐẦU TƯ

Năm 2025, hoạt động Quan hệ Nhà đầu tư (IR) được DXG xác định là một cấu phần chiến lược trong quản trị doanh nghiệp, nhằm đảm bảo việc công bố thông tin một cách minh bạch, kịp thời, nhất quán. Vai trò này đặc biệt quan trọng trong giai đoạn bản lề khi Tập đoàn tập trung củng cố nền tảng tài chính và chuẩn bị cho chu kỳ tăng tốc từ năm 2026.

<b>8.700</b> tỷ đồng	<b>Tháng 3/2025</b> Hoàn tất gói chào bán cổ phiếu cho Cổ đông hiện hữu
<b>10.200</b> tỷ đồng	<b>Tháng 6/2025</b> Hoàn tất gói phát hành cổ phiếu tăng vốn cổ phần từ nguồn Vốn chủ sở hữu
<b>11.100</b> tỷ đồng	<b>Tháng 12/2025</b> Hoàn tất chào bán cổ phiếu riêng lẻ cho NDDT chứng khoán chuyên nghiệp

Trên cơ sở đó, thông điệp xuyên suốt **"Chuyển đổi nhanh – Bứt phá mạnh"** được triển khai đồng bộ gắn với định hướng tăng cường kỷ luật vốn, tối ưu hiệu quả vận hành và thúc đẩy thương mại hóa các dự án trọng điểm.



## CẤU TRÚC VỐN & VỊ THẾ THỊ TRƯỜNG VỐN

Trong năm 2025, Tập đoàn Đất Xanh đã hoàn thành 03 cột mốc tăng vốn quan trọng, qua đó nâng cao quy mô vốn điều lệ, đồng thời gia tăng vốn chủ sở hữu lên mức 20.882 tỷ đồng và củng cố năng lực tài chính, sẵn sàng cho giai đoạn tăng tốc.

Song song với quá trình tăng vốn, vốn hóa thị trường của DXG ghi nhận **mức tăng trưởng tích cực, đạt xấp xỉ 1 tỷ USD vào tháng 9/2025**. Đây là cột mốc quan trọng, cho thấy sự cải thiện rõ rệt về vị thế và hình ảnh của Tập đoàn trên thị trường vốn, đồng thời củng

cố niềm tin của nhà đầu tư đối với chiến lược phát triển, năng lực triển khai dự án và định hướng tài chính của DXG.

Việc vốn điều lệ và vốn hóa thị trường cùng ghi nhận mức tăng tại các thời điểm then chốt trong năm 2025 cho thấy hiệu quả của các giao dịch tăng vốn đã được triển khai. Đồng thời, diễn biến này cũng phản ánh tích cực từ thị trường chứng khoán trong bối cảnh Tập đoàn từng bước củng cố nền tảng tài chính và chuẩn bị cho chu kỳ phát triển mới.

## ĐỐI THOẠI NHÀ ĐẦU TƯ & TIẾP CẬN THỊ TRƯỜNG

Trong năm 2025, DXG đã chủ động triển khai các hoạt động tương tác với nhà đầu tư nhằm nâng cao tính minh bạch thông tin và củng cố mối quan hệ với cộng đồng đầu tư. Cụ thể, Tập đoàn đã tổ chức 09 buổi tiếp nhà đầu tư tổ chức, 03 phiên cập nhật kết quả kinh doanh (Earnings Update), 02 chương trình tham quan dự án (Site Visit) và 01 sự kiện xúc tiến đầu tư quốc tế. Đáng chú ý, tỷ lệ chuyển đổi nhà đầu tư tham dự thành cổ đông đạt 100% ngay sau sự kiện xúc tiến đầu tư quốc tế, qua đó khẳng định chất lượng thông điệp truyền thông, mức độ minh bạch thông tin và sức hút của chiến lược phát triển DXG đối với nhà đầu tư dài hạn.

Kênh Quan hệ Nhà đầu tư (IR) được chuẩn hóa trên website [www.ir.datxanh.vn](http://www.ir.datxanh.vn) cùng với đầu mối liên hệ chuyên trách, đảm bảo việc công bố thông tin được thực hiện đầy đủ, kịp thời theo quy định và thông lệ tốt trên thị trường.

Các hoạt động IR trong năm không chỉ gia tăng tần suất gặp gỡ mà còn nâng cao chất lượng đối thoại, thể hiện qua tỷ lệ chuyển đổi nhà đầu tư thành cổ đông đạt mức cao và sự gia tăng rõ nét của nhóm cổ đông dài hạn.



## 03

## HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (HĐQT)

### THÀNH VIÊN VÀ CƠ CẤU CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng quản trị của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh bao gồm năm (5) thành viên, trong đó có một (1) thành viên độc lập, đảm bảo tính đa dạng và cân bằng giữa các thành viên nội bộ và độc lập theo quy định của Luật Doanh nghiệp 2020 và các nguyên tắc quản trị công ty tốt nhất. Dưới đây là danh sách chi tiết:

STT	THÀNH VIÊN HĐQT	CHỨC VỤ	NGÀY BỔ NHIỆM	NHIỆM KỶ	TỶ LỆ SỞ (TÍNH ĐẾN 31/12/2025)
1	Ông Lương Ngọc Huy	Chủ tịch HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc	03/07/2025	2025 – 2029	643.500 CP (0,06%)
2	Ông Lương Trí Thìn	TV HĐQT kiêm Chủ tịch Hội đồng chiến lược	01/12/2007	2022 – 2027	173.004.502 CP (15,53%)
3	Ông Bùi Ngọc Đức	TV HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	01/03/2018	2022 – 2027	952.000 CP (0,09%)
4	Ông Hà Đức Hiếu	TV HĐQT	26/06/2021	2021 – 2026	414.033 CP (0,04%)
5	Ông Nguyễn Phạm Anh Tài	TV độc lập HĐQT	28/05/2022	2022 – 2027	0 CP (0%)

### CÁC TIỂU BAN THUỘC HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Trong năm 2025, Hội đồng quản trị Tập đoàn Đất Xanh tiếp tục phát huy vai trò của Ủy ban Kiểm toán (UBKT) trong việc hỗ trợ HĐQT nâng cao chất lượng giám sát, đảm bảo tính minh bạch, kỷ luật vận hành và tăng cường hiệu quả quản trị theo các thông lệ tốt trên thị trường.

Ủy ban Kiểm toán trực thuộc HĐQT và hoạt động độc lập trong phạm vi được HĐQT ủy quyền. UBKT có chức năng giám sát các vấn đề liên quan đến báo cáo tài chính, hệ thống kiểm soát nội bộ, quy trình quản trị rủi ro, và việc tuân thủ các quy định pháp luật của Tập đoàn.

Trong năm 2025, UBKT tiếp tục được HĐQT ưu tiên nguồn lực nhằm đáp ứng yêu cầu giám sát tài chính trong bối cảnh thị trường bất động sản có nhiều biến động.

## HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

- **Số lượng cuộc họp:** HĐQT đã tổ chức **22 cuộc họp trong năm 2025** (tính đến 31/12/2025).
- **Tỷ lệ tham dự:**

THÀNH VIÊN HĐQT	SỐ BUỔI HỌP THAM DỰ	TỶ LỆ THAM DỰ	LÝ DO KHÔNG THAM DỰ
Ông Lương Ngọc Huy	22	100%	-
Ông Lương Trí Thìn	22	100%	-
Ông Bùi Ngọc Đức	22	100%	-
Ông Hà Đức Hiếu	22	100%	-
Ông Nguyễn Phạm Anh Tài	22	100%	-

► **Nội dung và kết quả:**

- Hội đồng quản trị đã tổ chức 22 cuộc họp và đã ban hành 28 nghị quyết trong năm 2025 (chi tiết được công bố tại Báo cáo tình hình quản trị công ty năm 2025 trên trang thông tin điện tử www.ir.datxanh.vn). Tất cả các nghị quyết đều được thông qua với tỷ lệ 100%, thể hiện sự đồng thuận cao và tinh thần thống nhất trong công tác lãnh đạo, quản trị của HĐQT.
- Các nội dung trọng yếu được HĐQT xem xét và quyết nghị bao gồm: phê duyệt kế hoạch kinh doanh; triển khai các đợt phát hành cổ phiếu; bổ nhiệm nhân sự quản lý; điều chỉnh chiến lược sử dụng vốn; thông qua các giao dịch với bên liên quan; quyết định đầu tư các dự án; mở rộng quỹ đất, cùng các nội dung khác nhằm triển khai hiệu quả các Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên.

## HOẠT ĐỘNG CỦA THÀNH VIÊN HĐQT ĐỘC LẬP VÀ CÁC TIỂU BAN

► Thành viên độc lập (Ông Nguyễn Phạm Anh Tài):

- Tham dự đầy đủ 22/22 cuộc họp của Hội đồng quản trị trong năm 2025, thể hiện tinh thần trách nhiệm cao, đồng thời tích cực tham gia giám sát, đảm bảo tính minh bạch, tăng cường kiểm soát, bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của cổ đông, đặc biệt là cổ đông thiểu số
- Chủ động đề xuất HĐQT tăng cường áp dụng các chuẩn mực ESG (Môi trường – Xã hội – Quản trị) trong chiến lược phát triển của Tập đoàn, nhằm nâng cao tính bền vững và phù hợp với các thông lệ quản trị tiên tiến.

## ĐÀO TẠO VỀ QUẢN TRỊ CÔNG TY

► Hoạt động của tiểu ban (UBKT): Chi tiết về cơ cấu, chức năng và kết quả hoạt động của UBKT được trình bày tại Mục 2 của phần Báo cáo Quản trị.

► Chứng chỉ đào tạo: Trong năm 2025, không có thành viên Hội đồng quản trị tham gia các khóa đào tạo về quản trị công ty do tất cả thành viên đã hoàn thành đầy đủ chương trình đào tạo theo yêu cầu của HOSE và Ủy ban Chứng khoán Nhà nước (SSC) trong các năm trước.

► Đề xuất cải tiến: Để tiếp tục nâng cao năng lực quản trị và tiệm cận các thông lệ tốt theo chuẩn ASEAN Corporate Governance Scorecard.

## 04

# ỦY BAN KIỂM TOÁN (UBKT)

## THÀNH VIÊN VÀ CƠ CẤU CỦA ỦY BAN KIỂM TOÁN

UBKT trực thuộc HĐQT, gồm 2 thành viên đều có trình độ Thạc sĩ, đảm bảo năng lực chuyên môn cao trong giám sát tài chính:

STT	THÀNH VIÊN UBKT	CHỨC VỤ	NGÀY BỔ NHIỆM	TRÌNH ĐỘ CHUYÊN MÔN	TỶ LỆ SỞ HỮU CỔ PHẦN
1	Ông Nguyễn Phạm Anh Tài	Chủ tịch UBKT	21/06/2022	Thạc sĩ	0 CP (0%)
2	Ông Hà Đức Hiếu	Thành viên UBKT	09/12/2021	Thạc sĩ	414.033 CP (0,04%)

## HOẠT ĐỘNG CỦA ỦY BAN KIỂM TOÁN

► **Số lượng cuộc họp:** UBKT tổ chức 2 cuộc họp trong năm 2025, tập trung vào:

- Đánh giá báo cáo tài chính kiểm toán năm 2025
- Giám sát việc lựa chọn đơn vị kiểm toán EY Việt Nam cho năm 2025

► **Tỷ lệ tham dự và biểu quyết:**

THÀNH VIÊN UBKT	SỐ BUỔI HỌP THAM DỰ	TỶ LỆ THAM DỰ	TỶ LỆ BIỂU QUYẾT
Ông Nguyễn Phạm Anh Tài	2	100%	100%
Ông Hà Đức Hiếu	2	100%	100%

► **Hoạt động giám sát:**

- UBKT giám sát chặt chẽ hoạt động của HĐQT, Ban Tổng Giám đốc và cổ đông lớn, đảm bảo tuân thủ Điều lệ Công ty, Nghị quyết ĐHĐCĐ và các quy định pháp luật.
- Phối hợp hiệu quả với HĐQT và Tổng Giám đốc, tạo điều kiện thuận lợi cho việc kiểm tra, rà soát các giao dịch nội bộ và liên quan.

05

# CÁC GIAO DỊCH, THÙ LAO VÀ LỢI ÍCH CỦA HĐQT, BAN GIÁM ĐỐC VÀ UBKT

## LƯƠNG THƯỜNG THÙ LAO VÀ CÁC LỢI ÍCH KHÁC

Căn cứ vào kết quả hoạt động và đóng góp của Ban lãnh đạo, Đại hội đồng cổ đông đã thông qua chính sách chi trả thù lao bình quân cho Hội đồng quản trị; đồng thời ủy quyền cho Hội đồng quản trị quyết định mức thu nhập cho Ban Tổng Giám đốc theo quy định và phù hợp tình hình thực tế của Tập đoàn.

Trong năm 2025, nhằm đảm bảo tính cạnh tranh trong thu hút và giữ chân nhân sự quản trị chủ chốt, tổng thu nhập của các Thành viên HĐQT, Ban Tổng Giám đốc và cán bộ quản lý chủ chốt tăng so với năm 2024. Cụ thể, năm 2024 ghi nhận 10.246.913.164 đồng, trong khi năm 2025 đạt 12.825.204.017 đồng, tương ứng mức tăng khoảng 25,18%. Chi tiết thu nhập của từng chức danh được trình bày trong Thuyết minh Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2025 và đăng tải đầy đủ tại Cổng thông tin Nhà đầu tư của Tập đoàn.

## GIAO DỊCH CỔ PHIẾU CỦA NGƯỜI NỘI BỘ

Trong năm 2025, các thành viên Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc, các Phó Tổng Giám đốc, cán bộ quản lý và những người có liên quan chủ yếu phát sinh giao dịch từ việc thực hiện quyền mua cổ phiếu chào bán cho cổ đông hiện hữu và nhận cổ phiếu phát hành từ nguồn vốn chủ sở hữu.

Tất cả các giao dịch nêu trên đều được người nội bộ thực hiện công bố thông tin đầy đủ theo quy định tới Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, Sở Giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh và Tập đoàn Đất Xanh. Đồng thời, các giao dịch này đã được tổng hợp trong Báo cáo tình hình quản trị công ty năm 2025 và được Công ty công bố thông tin trên trang thông tin điện tử, đồng thời báo cáo với UBCKNN và HOSE vào ngày 30/01/2026 theo đúng quy định pháp luật.

## GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Chi tiết các giao dịch giữa Tập đoàn Đất Xanh (DXG) và các bên liên quan đã được trình bày đầy đủ trong Báo cáo tình hình quản trị công ty năm 2025. Báo cáo này đã được Công ty công bố thông tin trên trang thông tin điện tử, đồng thời gửi báo cáo tới Ủy ban Chứng khoán Nhà nước và Sở Giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh vào ngày 30/01/2026, tuân thủ đầy đủ các quy định pháp luật hiện hành.

Ngoài ra, các nghiệp vụ phát sinh với bên liên quan cũng được thuyết minh chi tiết tại Thuyết minh số 34 của Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán năm 2025 của Tập đoàn Đất Xanh. Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2025 sẽ được trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 theo đúng quy định.

Quý Nhà đầu tư và Quý Cổ đông có thể xem thêm thông tin chi tiết tại Cổng thông tin Nhà đầu tư của Tập đoàn: <https://ir.datxanh.vn/>

# VIỆC THỰC HIỆN CÁC QUY ĐỊNH VỀ QUẢN TRỊ CÔNG TY

Trong năm 2025, Tập đoàn Đất Xanh tiếp tục duy trì mức độ tuân thủ cao đối với các quy định pháp luật về quản trị công ty, Điều lệ Công ty và các quy chế nội bộ. Công tác quản trị được triển khai theo đúng mô hình ba cấp – Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị và Ban Điều hành, cùng với sự giám sát độc lập của Ủy ban Kiểm toán. Việc tuân thủ toàn diện không chỉ bảo đảm hoạt động minh bạch, hiệu quả mà còn góp phần tạo dựng niềm tin bền vững của cổ đông và nhà đầu tư.

Dựa trên các nội dung đã thực hiện và báo cáo, công bố thông tin việc tuân thủ quy định quản trị công ty được đánh giá như sau:

- ▶ **Tuân thủ pháp luật & quy chế:** DXG tuân thủ đầy đủ Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán và các quy chế nội bộ.
- ▶ **Minh bạch & công bố thông tin:** Các giao dịch nội bộ, bên liên quan và nghị quyết đều được công bố đúng thời hạn.
- ▶ **Kỷ luật trong vận hành HĐQT:** Tỷ lệ tham dự họp và thông qua nghị quyết 100%, phản ánh văn hóa quản trị kỷ luật.
- ▶ **Giám sát tài chính & rủi ro:** UBKT thực hiện đầy đủ trách nhiệm giám sát và kiểm soát nội bộ.
- ▶ **Đáp ứng thông lệ quản trị nâng cao:** Việc cập nhật chuẩn VNCG Code 2026 và các khuyến nghị ESG giúp DXG tiệm cận chuẩn quốc tế trong quản trị.

Tập đoàn Đất Xanh đã thể hiện mức độ tuân thủ nổi bật, dựa trên nền tảng văn hóa kỷ luật – minh bạch – trách nhiệm. Hệ thống quản trị đáp ứng đầy đủ quy định pháp lý, đồng thời từng bước tiệm cận thông lệ quốc tế, qua đó tăng cường niềm tin của cổ đông và tạo nền tảng vững chắc cho chiến lược phát triển bền vững.



06

# THẺ ĐIỂM QUẢN TRỊ CÔNG TY

Ngày 03/02/2026, Ủy ban Chứng khoán Nhà nước (UBCKNN) phối hợp IFC công bố Bộ Nguyên tắc Quản trị Công ty Việt Nam – VNCG Code 2026 nhằm chuẩn hoá khung quản trị cho doanh nghiệp niêm yết, và tiệm cận các thông lệ quốc tế, hướng tới mục tiêu nâng hạng thị trường chứng khoán.

Bộ nguyên tắc tập trung vào 5 định hướng trọng yếu: (i) nâng cao vai trò của HĐQT trong việc gia tăng trách nhiệm giám sát ESG và rủi ro biến đổi khí hậu (khuyến nghị lập Ủy ban ESG hoặc phân công thành viên phụ trách); (ii) mở rộng phạm vi quản trị rủi ro, bao gồm các rủi ro phi tài chính, rủi ro mới phát sinh từ chuyển đổi số, trí tuệ nhân tạo (AI) và biến đổi khí hậu;

(iii) công bố thông tin theo chuẩn mực quốc tế, bao gồm yêu cầu xác nhận bên thứ ba độc lập cho báo cáo phát triển bền vững và minh bạch thù lao lãnh đạo; (iv) nâng cao quyền cổ đông, khuyến khích ĐHĐCĐ trực tuyến & bỏ phiếu điện tử (e-voting), mở rộng quyền biểu quyết ở các vấn đề trọng yếu (thù lao HĐQT, M&A, đối thoại về ESG); (v) chuyển dịch sang mô hình quản trị hướng tới tạo giá trị cho mọi bên liên quan (stakeholders), cân bằng lợi ích giữa nhà đầu tư, người lao động, khách hàng, cộng đồng.

Trên cơ sở đó, DXG thực hiện tự đánh giá mức độ đáp ứng Bộ nguyên tắc quản trị nêu trên nhằm hoàn thiện hơn nữa hoạt động quản trị công ty trong tương lai.



TIÊU CHUẨN	ĐÁNH GIÁ ĐÁP ỨNG CỦA DXG 2025	ĐỊNH HƯỚNG CẢI THIỆN 2026
<b>Vai trò, trách nhiệm của HĐQT (Nguyên tắc 1-5)</b>	<p>Hoạt động HĐQT được duy trì hiệu quả, thể hiện kỷ luật, tính minh bạch và năng lực điều phối.</p> <p>Các thành viên độc lập phát huy vai trò giám sát minh bạch, góp phần bảo vệ quyền và lợi ích của cổ đông, đặc biệt là cổ đông thiểu số; đồng thời chủ động đề xuất tăng cường ESG vào định hướng chiến lược.</p> <p>Đáp ứng tốt các yêu cầu về hiệu quả hoạt động của HĐQT và cơ chế giám sát.</p> <p>Đáp ứng một phần về tích hợp ESG ở cấp cấu trúc quản trị (hiện chưa thiết lập Ủy ban ESG hoặc chưa phân công thành viên phụ trách ESG ở cấp HĐQT).</p>	<p>Thành lập Ủy ban ESG trực thuộc HĐQT hoặc phân công 01 thành viên HĐQT phụ trách ESG; đồng thời xây dựng và ban hành Điều lệ/Quy chế ESG gắn với hệ thống chỉ tiêu đánh giá hiệu quả (KPIs) dài hạn.</p> <p>Tăng cường giám sát rủi ro khí hậu vào chương trình nghị sự định kỳ của HĐQT; công bố ma trận rủi ro, bao gồm cả rủi ro tài chính và phi tài chính.</p>
<b>Môi trường kiểm soát (Nguyên tắc 6)</b>	<p>Ủy ban Kiểm toán (UBKT) trực thuộc HĐQT đã thực hiện 02 cuộc họp trong năm, với tỷ lệ tham dự và biểu quyết đạt 100%.</p> <p>UBKT thực hiện giám sát báo cáo tài chính kiểm toán, tham gia lựa chọn kiểm toán độc lập, đồng thời tăng cường tuân thủ và kiểm soát nội bộ.</p> <p>Đáp ứng tốt về khung giám sát tài chính; đáp ứng một phần về giám sát rủi ro phi tài chính.</p>	<p>Mở rộng phạm vi UBKT hoặc lập Tiểu ban Rủi ro để bao quát rủi ro phi tài chính.</p> <p>Định kỳ công bố Bản đồ rủi ro &amp; khẩu vị rủi ro cấp Tập đoàn.</p>
<b>Công bố thông tin &amp; minh bạch (Nguyên tắc 7)</b>	<p>Công bố thông tin đúng hạn và đầy đủ; tuân thủ chế độ báo cáo UBCKNN &amp; HOSE; công bố trên trang thông tin điện tử của doanh nghiệp, đảm bảo thông tin tiếp cận tất cả nhà đầu tư.</p> <p>Đáp ứng tốt về công bố thông tin bắt buộc.</p> <p>Thực hiện đầy đủ việc công bố thông tin và báo cáo liên quan đến các giao dịch nội bộ, giao dịch với các bên liên quan; đảm bảo quyền tiếp cận thông tin của cổ đông.</p>	<p>Tiếp tục phát huy hoạt động minh bạch, tuân thủ trong báo cáo và công bố thông tin.</p>
<b>Quyền và lợi ích của cổ đông (Nguyên tắc 8)</b>	<p>Thực hiện đầy đủ việc công bố thông tin và báo cáo liên quan đến các giao dịch nội bộ, giao dịch với các bên liên quan; đảm bảo quyền tiếp cận thông tin của cổ đông.</p> <p>Tổ chức Đại hội đồng cổ đông theo hình thức trực tuyến kết hợp với bỏ phiếu điện tử (e-voting).</p> <p>Đáp ứng tốt các khuyến nghị mới về tổ chức ĐHĐCĐ trực tuyến, áp dụng e-voting và mở rộng quyền biểu quyết cho cổ đông.</p>	<p>Tiếp tục đẩy mạnh ứng dụng công nghệ trong tổ chức ĐHĐCĐ, qua đó nâng cao hiệu quả tổ chức và sự tham gia của cổ đông.</p>
<b>Phát triển bền vững và vai trò tham gia của các bên có lợi ích liên quan (Nguyên tắc 9)</b>	<p>Định hình định hướng ESG, nhưng cơ chế triển khai vẫn cần tiếp tục hoàn thiện, bao gồm thiết lập Ủy ban ESG, hệ thống chỉ tiêu, lộ trình thực hiện, công bố thông tin.</p>	<p>Thiết lập cơ cấu quản trị ESG: lập Ủy ban/ban thư ký ESG;</p> <p>Xây dựng hệ thống chỉ tiêu và mục tiêu ESG;</p> <p>Xây dựng lộ trình giảm phát thải;</p> <p>Hoàn thiện chính sách đối với các bên liên quan (người lao động, khách hàng, cộng đồng) theo định hướng tạo giá trị cho các bên liên quan.</p>

# V. BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

Các Mục tiêu Phát triển Bền vững (SDGs) tại Tập đoàn Đất Xanh	71
Nguyên tắc phát triển bền vững	73
Phương thức tiếp cận, ghi nhận ý kiến phản hồi của các bên liên quan	73
Vai trò & trách nhiệm của Hội đồng quản trị và Ban điều hành trong triển khai phát triển bền vững	75



01

# CÁC MỤC TIÊU PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG (SDGS) TẠI TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH

Đất Xanh tiếp cận các Mục tiêu Phát triển Bền vững (SDGs) theo hướng có chọn lọc và trọng tâm, dựa trên mức độ tác động đến hoạt động kinh doanh bất động sản, năng lực triển khai của Tập đoàn và kỳ vọng của các bên liên quan. Các SDGs được tích hợp nhằm đảm bảo hài hòa giữa tăng trưởng bền vững, hiệu quả vận hành và lợi ích dài hạn của cổ đông.



DXG xác định phát triển bền vững là nền tảng cho chiến lược tăng trưởng dài hạn, hướng tới sự cân bằng giữa hiệu quả kinh tế, trách nhiệm xã hội và bảo vệ môi trường, phù hợp với đặc thù hoạt động của doanh nghiệp bất động sản trong bối cảnh thị trường còn nhiều biến động.

trình và hiệu quả giám sát của Hội đồng quản trị, Ban điều hành và hệ thống kiểm soát nội bộ.

Cách tiếp cận ESG của DXG hướng tới việc tạo giá trị bền vững cho cổ đông, đồng thời đảm bảo hài hòa lợi ích với người lao động, khách hàng, đối tác và cộng đồng, qua đó củng cố niềm tin của nhà đầu tư và tạo nền tảng cho giai đoạn phát triển tiếp theo.

Trong năm 2025, Tập đoàn tiếp tục lồng ghép các yếu tố ESG vào chiến lược kinh doanh và hệ thống quản trị theo hướng có trọng tâm, gắn chặt với kỷ luật tài chính, hiệu quả vận hành và quản trị rủi ro dài hạn. Các nội dung phát triển bền vững được triển khai trên cơ sở xác định các vấn đề trọng yếu, phù hợp với định hướng và kỳ vọng của các bên liên quan. DXG đồng thời chuẩn hóa hệ thống quản trị doanh nghiệp theo các thông lệ tiên tiến, tham chiếu Thẻ điểm Quản trị Công ty Châu Á, nhằm nâng cao tính minh bạch, trách nhiệm giải

## E- Environment Môi trường

### Mục tiêu:

Giảm thiểu tác động môi trường, nâng cao hiệu quả sử dụng tài nguyên trong phát triển dự án.

### Định hướng triển khai:

Tích hợp tiêu chí môi trường vào thiết kế – thi công – vận hành, ưu tiên hiệu quả dài hạn và khả năng thích ứng của dự án.

## S - Social Xã hội

### Mục tiêu:

Tạo giá trị tích cực và bền vững cho người lao động, khách hàng và cộng đồng.

### Định hướng triển khai:

Con người là trung tâm của chiến lược phát triển, gắn tăng trưởng kinh doanh với nâng cao chất lượng đời sống xã hội.

## Governance Quản trị

### Mục tiêu:

Nâng cao chất lượng quản trị, minh bạch và trách nhiệm giải trình.

### Định hướng triển khai:

Tiếp cận quản trị theo thông lệ tiên tiến, tham chiếu Thệ điểm Quản trị Công ty Châu Á, cùng cố vai trò HĐQT, Ban điều hành và các cơ chế giám sát độc lập.

### SDGs trọng tâm:



**SDG 6 – Nước sạch & vệ sinh:** Quản lý và sử dụng hiệu quả tài nguyên nước trong phát triển khu đô thị.



**SDG 7 – Năng lượng sạch & bền vững:** Từng bước ứng dụng giải pháp tiết kiệm năng lượng và năng lượng tái tạo.



**SDG 12 – Sản xuất & tiêu dùng bền vững:** Kiểm soát vật liệu, quy trình xây dựng và vận hành dự án.



**SDG 13 – Hành động vì khí hậu:** Nhận diện và quản trị rủi ro khí hậu trong đầu tư và phát triển bất động sản.

### SDGs trọng tâm:



**SDG 3 – Sức khỏe & phúc lợi:** Đảm bảo môi trường sống an toàn cho cư dân và điều kiện làm việc cho người lao động.



**SDG 4 – Giáo dục chất lượng:** Đào tạo, phát triển nguồn nhân lực và chia sẻ tri thức với cộng đồng.



**SDG 5 – Bình đẳng giới:** Thúc đẩy môi trường làm việc công bằng, đa dạng và hòa nhập.



**SDG 8 – Công việc tốt & tăng trưởng kinh tế:** Tạo việc làm ổn định, nâng cao năng suất và thu nhập bền vững.

### SDGs trọng tâm:



**SDG 9 – Công nghiệp, đổi mới & hạ tầng:** Chuẩn hóa quản trị và ứng dụng công nghệ trong điều hành.



**SDG 11 – Đô thị bền vững:** Phát triển dự án gắn với hạ tầng đồng bộ và quản lý dài hạn.



**SDG 16 – Thể chế mạnh & minh bạch:** Tăng cường quản trị doanh nghiệp, công bố thông tin và đạo đức kinh doanh.

## 02 NGUYÊN TẮC PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

### Phát triển nhanh nhưng bền vững

Tập đoàn Đất Xanh đặt mục tiêu tăng trưởng nhanh trên cơ sở đảm bảo an toàn và hiệu quả, hướng tới sự phát triển dài hạn. Nguyên tắc này đã giúp Tập đoàn vượt qua những thách thức lớn, điển hình như đại dịch Covid-19, đồng thời duy trì vị thế trong ngành bất động sản.

### Tập trung vào yếu tố con người

- ▶ Khách hàng: Tạo lập cuộc sống ưu việt với các sản phẩm và dịch vụ chất lượng cao.
- ▶ Nhân viên: Xây dựng môi trường làm việc chuyên nghiệp, nơi mỗi cá nhân được thấu hiểu, gắn kết và phát triển lâu dài cùng Tập đoàn.
- ▶ Cộng đồng: Gắn kết lợi ích kinh doanh với sự phát triển của địa phương và xã hội.

### Gắn kết lợi ích doanh nghiệp với sự phát triển của địa phương và cộng đồng

Gần hai thập kỷ hoạt động, DXG không chỉ xây dựng một thương hiệu vững mạnh mà còn đóng góp tích cực vào cộng đồng thông qua các sáng kiến như hỗ trợ nhà ở, giáo dục và bảo vệ môi trường.

## 03 PHƯƠNG THỨC TIẾP CẬN, GHI NHẬN Ý KIẾN PHẢN HỒI CỦA CÁC BÊN LIÊN QUAN

### Xác định các bên liên quan

- ▶ Đất Xanh xác định các bên liên quan là các cá nhân, tổ chức chịu ảnh hưởng từ các hoạt động, sản phẩm, dịch vụ của Tập đoàn, đồng thời có khả năng tác động trực tiếp hoặc gián tiếp đến hoạt động và sự phát triển của Tập đoàn.
- ▶ Tập đoàn thiết lập và trao đổi thông tin với các bên liên quan thông qua nhiều hình thức và phương tiện đa dạng nhằm tăng cường tính minh bạch. Đồng thời, quá trình này cũng giúp Tập đoàn có cái nhìn tổng thể về hoạt động, kế hoạch và định hướng phát triển dài hạn.
- ▶ Khách hàng: Người sử dụng sản phẩm, dịch vụ của Đất Xanh.
- ▶ Cổ đông, nhà đầu tư: Cá nhân, tổ chức nắm giữ cổ phần, có sự quan tâm đầu tư; có quyền và nghĩa vụ gắn liền với kết quả hoạt động của Tập đoàn.
- ▶ Cộng đồng: Mối liên hệ giữa Tập đoàn và xã hội.
- ▶ Người lao động: Cá nhân có đóng góp vào hoạt động của Tập đoàn.
- ▶ Cơ quan quản lý nhà nước: Cơ quan Thuế, Chính quyền địa phương, Sở Kế hoạch Đầu tư, Ủy ban Chứng Khoán Nhà nước, Sở giao dịch Chứng khoán, ...
- ▶ Nhà thầu, cung ứng, đối tác: Đơn vị cung cấp giải pháp liên quan đến phát triển dự án.
- ▶ Tổ chức tín dụng: Đơn vị cung cấp giải pháp tài chính.
- ▶ Cơ quan truyền thông: Cơ quan có hoạt động về báo chí, truyền thông.

**Gắn kết minh bạch giữa các trang liên quan**

DXG duy trì đối thoại cởi mở với các bên liên quan thông qua nhiều kênh như hội nghị khách hàng, họp cổ đông, báo cáo minh bạch và các chương trình cộng đồng. Bảng dưới đây tóm tắt mối quan tâm và hoạt động tương ứng:

BÊN LIÊN QUAN	MỐI QUAN TÂM	HOẠT ĐỘNG CỦA ĐẤT XANH
<b>Khách hàng</b>	Uy tín thương hiệu, chất lượng sản phẩm, dịch vụ khách hàng, chính sách giá cả	Giám sát chất lượng, chính sách giá cạnh tranh, chăm sóc khách hàng chuyên nghiệp
<b>Cổ đông, nhà đầu tư</b>	Minh bạch thông tin, hiệu quả kinh doanh, định hướng chiến lược	Công bố thông tin kịp thời, tổ chức các hoạt động gặp gỡ nhà đầu tư, tăng cường quản trị rủi ro  Duy trì kênh liên lạc với cổ đông, nhà đầu tư nhằm cung cấp thông tin kịp thời và giải đáp thắc mắc  Đảm bảo các giao dịch với các bên liên quan được đảm bảo minh bạch, bảo vệ quyền và lợi ích của cổ đông, đặc biệt là lợi ích cổ đông thiểu số
<b>Cộng đồng</b>	Phát triển kinh tế, bảo vệ môi trường	Tài trợ nhà ở, trồng cây xanh, xử lý chất thải thân thiện môi trường
<b>Người lao động</b>	Phúc lợi, đào tạo và phát triển môi trường làm việc	Đào tạo thường xuyên, chính sách thưởng cạnh tranh, môi trường làm việc tiêu chuẩn
<b>Cơ quan quản lý Nhà nước</b>	Tuân thủ pháp luật, thực hiện nghĩa vụ thuế	Thực hiện đầy đủ nghĩa vụ, hợp tác trong các chương trình cộng đồng
<b>Nhà thầu, cung ứng, đối tác</b>	Tôn trọng, hợp tác lâu dài	Bảo mật thông tin, duy trì quan hệ đôi bên cùng có lợi
<b>Tổ chức tín dụng</b>	Minh bạch tài chính, quản trị rủi ro	Đảm bảo dòng tiền ổn định, cung cấp thông tin chính xác
<b>Cơ quan truyền thông</b>	Công bố thông tin minh bạch, kịp thời	Cập nhật thông tin đầy đủ, xử lý khủng hoảng truyền thông chuẩn mực

**04**

**VAI TRÒ & TRÁCH NHIỆM HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN ĐIỀU HÀNH TRONG PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG**

Hội đồng quản trị Tập đoàn Đất Xanh đóng vai trò định hướng và giám sát việc triển khai chiến lược phát triển bền vững:

- ▶ **Minh bạch:** Điều hành hoạt động Tập đoàn Đất Xanh theo các quy định pháp luật và Điều lệ công ty.
- ▶ **Hiệu quả:** Đặt hiệu quả làm thước đo cho mọi hoạt động, phối hợp chặt chẽ với đội ngũ nhân viên.
- ▶ **Văn hóa doanh nghiệp:** Xây dựng văn hóa “Tiên phong – Chuyển đổi – Hiệu quả”, hướng tới mục tiêu “Hiệu quả - Trường tồn - Vĩ đại.”

Tập đoàn Đất Xanh cam kết tiếp tục theo đuổi mục tiêu phát triển bền vững, gắn kết hài hòa giữa hiệu quả kinh doanh và trách nhiệm đối với xã hội và môi trường. Với sự đồng hành của các bên liên quan và Ban điều hành, DXG hướng tới việc duy trì tăng trưởng bền vững, nâng cao vị thế trên thị trường và đóng góp tích cực vào việc hiện thực hóa các mục tiêu của Chương trình Nghị sự 2030 tại Việt Nam.



# VI.

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH KIỂM TOÁN 2025

Thông tin chung	78
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	79
Báo cáo kiểm toán độc lập	80
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	82
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	85
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	86
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	88
Phụ lục 1 - Danh sách công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2025	138

# THÔNG TIN CHUNG

## CÔNG TY

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

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

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

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

## HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

## ỦY BAN KIỂM TOÁN

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

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

## BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

## NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

## KIỂM TOÁN VIÊN

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

# BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (sau đây gọi chung là "Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

## TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

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

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

## CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:

(Đã ký)

Bùi Ngọc Đức  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam  
Ngày 30 tháng 3 năm 2026

# BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

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

## TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

## TRÁCH NHIỆM CỦA KIỂM TOÁN VIÊN

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

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

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

## Ý KIẾN CỦA KIỂM TOÁN VIÊN

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

## Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam

(Đã ký)

(Đã ký)

Trần Nam Dũng  
Phó Tổng Giám đốc

Giấy CNĐKHN kiểm toán  
Số: 3021-2024-004-1

Nguyễn Minh Thanh  
Kiểm toán viên

Giấy CNĐKHN kiểm toán  
Số: 5559-2025-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2026

# BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2025

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>33.913.372.104.043</b>	<b>26.133.343.597.946</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>5</b>	<b>3.391.086.654.285</b>	<b>1.249.079.279.225</b>
111	1. Tiền		646.034.691.076	361.642.199.820
112	2. Các khoản tương đương tiền		2.745.051.963.209	887.437.079.405
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		<b>422.577.076.698</b>	<b>77.870.684.561</b>
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6	422.577.076.698	77.870.684.561
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>14.168.957.829.295</b>	<b>11.089.555.145.173</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7	1.685.387.088.444	1.601.265.690.444
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	8	5.298.365.895.361	3.279.350.947.058
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	9	1.158.911.938.627	236.633.335.227
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	10	6.606.751.768.811	6.402.292.299.331
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	11	(580.458.861.948)	(429.987.126.887)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>12</b>	<b>15.657.589.363.782</b>	<b>13.406.214.592.820</b>
141	1. Hàng tồn kho		15.657.589.363.782	13.406.214.592.820
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>273.161.179.983</b>	<b>310.623.896.167</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	13	81.499.499.183	125.529.531.185
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	22	152.907.562.784	144.384.995.061
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	22	38.754.118.016	40.709.369.921

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>4.101.216.856.774</b>	<b>3.050.030.578.129</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>677.286.517.233</b>	<b>804.376.257.651</b>
212	1. Trả trước cho người bán dài hạn		101.925.000	101.925.000
215	2. Phải thu về cho vay dài hạn		-	16.625.000.000
216	3. Phải thu dài hạn khác	10	677.184.592.233	787.649.332.651
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>376.791.507.898</b>	<b>369.744.124.860</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	14	312.159.948.725	298.730.468.439
222	Nguyên giá		506.946.052.891	473.028.537.944
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(194.786.104.166)	(174.298.069.505)
227	2. Tài sản cố định vô hình	15	64.631.559.173	71.013.656.421
228	Nguyên giá		122.452.774.869	122.747.574.869
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(57.821.215.696)	(51.733.918.448)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>16</b>	<b>178.653.731.196</b>	<b>152.632.721.113</b>
231	1. Nguyên giá		337.138.709.993	301.915.307.837
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(158.484.978.797)	(149.282.586.724)
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>762.198.575.266</b>	<b>735.268.167.727</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	17	762.198.575.266	735.268.167.727
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>18</b>	<b>334.537.100.513</b>	<b>442.902.357.570</b>
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết		334.175.883.071	417.041.140.128
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		379.012.012	879.012.012
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính		(17.794.570)	(17.794.570)
255	4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		-	25.000.000.000
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>1.771.749.424.668</b>	<b>545.106.949.208</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	13	1.512.791.506.885	323.855.292.892
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	33.3	167.083.002.205	103.035.545.195
269	3. Lợi thế thương mại	19	91.874.915.578	118.216.111.121
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>38.014.588.960.817</b>	<b>29.183.374.176.075</b>

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>17.132.079.498.590</b>	<b>13.981.092.894.898</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>14.290.960.009.735</b>	<b>10.466.308.212.838</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	20	823.598.630.186	728.691.315.032
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	21	6.176.753.251.594	1.074.123.560.540
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	22	590.131.178.595	575.367.634.585
314	4. Phải trả người lao động		161.959.545.348	98.901.245.575
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	23	584.576.651.392	556.913.028.541
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	24	101.299.159.630	75.524.956.006
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	25	3.491.604.947.176	3.922.979.589.809
320	8. Vay ngắn hạn	26	2.145.043.168.404	3.230.367.385.594
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		215.993.477.410	203.439.497.156
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>2.841.119.488.855</b>	<b>3.514.784.682.060</b>
337	1. Phải trả dài hạn khác	25	37.832.389.000	2.832.389.000
338	2. Vay dài hạn	26	2.650.742.499.363	3.325.421.884.628
341	3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	33.3	152.544.600.492	186.530.408.432
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>20.882.509.462.227</b>	<b>15.202.281.281.177</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>			
411	1. Vốn cổ phần			
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết			
412	2. Thặng dư vốn cổ phần			
414	3. Vốn khác thuộc chủ sở hữu			
415	4. Cổ phiếu quỹ			
418	5. Quỹ đầu tư phát triển			
421	6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối			
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước			
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay			
429	7. Lợi ích cổ đông không kiểm soát			
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>38.014.588.960.817</b>	<b>29.183.374.176.075</b>

(Đã ký)

(Đã ký)

(Đã ký)

Nguyễn Nhật Thiên  
Người lập

Bùi Thanh Thảo  
Kế toán trưởng

Bùi Ngọc Đức  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam  
Ngày 30 tháng 3 năm 2026

# BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

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

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ	28.1	33.913.372.104.043	26.133.343.597.946
02	2. Giảm trừ doanh thu	28.1	3.391.086.654.285	1.249.079.279.225
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	28.1	4.191.885.173.894	4.795.471.317.826
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	29	(1.903.346.811.036)	(2.489.822.897.505)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		2.288.538.362.858	2.305.648.420.321
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	28.2	151.977.660.315	47.770.698.279
22	7. Chi phí tài chính	30	(315.354.590.162)	(470.094.545.225)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(288.260.271.286)	(413.985.815.718)
24	8. Phần lỗ trong công ty liên kết	18.1	(207.052.399)	(38.421.103.226)
25	9. Chi phí bán hàng	31	(817.897.350.912)	(734.577.364.641)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	31	(598.276.169.102)	(430.767.842.398)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		708.780.860.598	679.558.263.110
31	12. Thu nhập khác	32	87.931.142.045	140.092.198.937
32	13. Chi phí khác	32	(72.303.526.102)	(89.404.813.087)
40	14. Lợi nhuận khác	32	15.627.615.943	50.687.385.850
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		724.408.476.541	730.245.648.960
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	33.1	(227.618.738.009)	(169.251.445.590)
52	17. Thu nhập (chi phí) thuế TNDN hoãn lại	33.3	98.033.264.950	(107.566.099.569)
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		594.823.003.482	453.428.103.801
61	19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		230.881.012.655	255.935.001.805
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		363.941.990.827	197.493.101.996
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	27.4	214	289
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	27.4	214	289

(Đã ký)

(Đã ký)

(Đã ký)

Nguyễn Nhật Thiên  
Người lập

Bùi Thanh Thảo  
Kế toán trưởng

Bùi Ngọc Đức  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam  
Ngày 30 tháng 3 năm 2026

# BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

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

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
<b>01</b>	<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>		<b>724.408.476.541</b>	<b>730.245.648.960</b>
<b>Điều chỉnh cho các khoản:</b>				
02	Khấu hao và hao mòn	14, 15, 16, 19	67.034.198.664	58.297.921.063
03	Dự phòng		152.106.890.971	65.590.123.112
04	Lỗi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		548.679.000	189.782.000
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(149.782.301.690)	(8.824.747.215)
06	Chi phí đi vay và phát hành trái phiếu	30	292.046.287.425	420.300.072.166
<b>08</b>	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>1.086.362.230.911</b>	<b>1.265.798.800.086</b>
09	Tăng các khoản phải thu		(1.974.856.810.528)	(981.837.954.322)
10	(Tăng) giảm hàng tồn kho		(1.016.231.794.072)	710.262.979.883
11	Tăng (giảm) các khoản phải trả		5.173.644.173.958	(1.728.929.303.404)
12	(Tăng) giảm chi phí trả trước		(1.144.980.934.086)	152.113.413.355
14	Tiền lãi vay đã trả		(344.063.225.576)	(382.916.474.728)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	22	(375.283.529.084)	(412.793.567.661)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(14.729.202.265)	(10.356.178.608)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động kinh doanh</b>		<b>1.389.860.909.258</b>	<b>(1.388.658.285.399)</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định ("TSCĐ")		(106.132.561.674)	(70.352.919.094)
22	Tiền thu do thanh lý TSCĐ		5.850.138.901	7.999.178.644
23	Tiền chi cho vay, gửi tiết kiệm		(1.926.131.268.121)	(176.732.024.947)
24	Tiền thu hồi cho vay và tất toán tiền gửi tiết kiệm		700.771.272.584	703.929.542.096
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(1.457.246.871.667)	(732.120.863.682)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		1.593.075.484.705	68.272.500.000
27	Tiền thu lãi cho vay, tiền gửi ngân hàng và cổ tức được chia		127.413.039.152	84.926.211.213
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư</b>		<b>(1.062.400.766.120)</b>	<b>(114.078.375.770)</b>

VND

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

(Đã ký)

(Đã ký)

(Đã ký)

Nguyễn Nhật Thiên  
Người lập

Bùi Thanh Thảo  
Kế toán trưởng

Bùi Ngọc Đức  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam  
Ngày 30 tháng 3 năm 2026

# THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

## 1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

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

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

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

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

Số lượng nhân viên của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 4.541 (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 2.516).

### Cơ cấu tổ chức

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

## 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

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

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

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

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

### 2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

### 2.3 Kỳ kế toán năm

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

### 2.4 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

### 2.5 Cơ sở hợp nhất

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

### 3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

### 3.2 Hàng tồn kho

#### Hàng hóa bất động sản

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

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

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

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

**Hàng tồn kho khác**

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

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

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

Hàng hóa	chi phí mua theo phương pháp thực tế đích danh
Công cụ dụng cụ	chi phí mua theo phương pháp bình quân gia quyền
Nguyên vật liệu cho hợp đồng xây dựng	chi phí mua theo phương pháp bình quân gia quyền
Chi phí các công trình xây dựng dở dang	giá vốn nguyên vật liệu và lao động trực tiếp cộng chi phí sản xuất chung có liên quan theo phương pháp bình quân gia quyền

**Dự phòng giảm giá hàng tồn kho**

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

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

**3.3 Các khoản phải thu**

Các khoản phải thu được trình bày trên bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

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

**3.4 Tài sản cố định hữu hình**

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

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào hoạt động như dự kiến và chi phí để tháo dỡ, di dời tài sản và khôi phục hiện trường tại địa điểm đặt tài sản, nếu có.

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

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

**3.5 Tài sản cố định vô hình**

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

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

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

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

**Quyền sử dụng đất**

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

**3.6 Khấu hao và hao mòn**

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

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

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

### 3.7 Bất động sản đầu tư

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

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

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

Nhà cửa và vật kiến trúc	25 - 30 năm
--------------------------	-------------

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

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

### 3.8 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

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

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

### 3.9 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

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

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

### 3.10 Chi phí trả trước

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

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

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

### 3.11 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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

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

### 3.12 Mua tài sản và hợp nhất kinh doanh

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

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

### 3.13 Đầu tư vào công ty liên kết

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

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

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

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

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

#### Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

#### Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

Dự phòng cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này vào ngày kết thúc năm tài chính. Tăng hoặc giảm số dư dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

#### Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

### 3.15 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

### 3.16 Trái phiếu thường

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

### 3.17 Các khoản dự phòng

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

### 3.18 Vốn góp của chủ sở hữu

#### Cổ phiếu phổ thông

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

#### Thặng dư vốn cổ phần

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

#### Cổ phiếu quỹ

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

### 3.19 Phân chia lợi nhuận

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

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

- ▶ **Quỹ đầu tư phát triển**  
Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Tập đoàn.
- ▶ **Quỹ khen thưởng, phúc lợi**  
Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên, và được trình bày như một khoản phải trả trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

### 3.20 Lãi trên cổ phiếu

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

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

### 3.21 Ghi nhận doanh thu

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

#### Doanh thu bán nhà phố và căn hộ

Đối với các nhà phố và căn hộ mà Tập đoàn bán sau khi đã xây dựng hoàn tất, doanh thu và giá vốn được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích liên quan đến nhà phố và căn hộ đã được chuyển giao sang người mua.

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

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

### Doanh thu chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ

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

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

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

### Hợp đồng xây dựng

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

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

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

### Doanh thu từ tiền lãi

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

### Doanh thu cho thuê

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

## 3.22 Thuế

### Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

### Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

- ▶ Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch; và

- ▶ Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào các công ty con và công ty liên kết khi Tập đoàn có khả năng kiểm soát thời gian hoàn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

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

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

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

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

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

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

## 3.23 Các bên liên quan

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

## 3.24 Thông tin bộ phận

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

## 4. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG TRONG NĂM

### Phát hành 150.146.548 cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu

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

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

### Phát hành 148.034.206 cổ phiếu thưởng từ nguồn vốn chủ sở hữu

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

VND

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

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

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

## 6. ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

VND

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

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

## 7. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

VND

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

## 8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

VND

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

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

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

## 9. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

VND

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

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

## 10. PHẢI THU KHÁC

VND

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

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

## 11. DỰ PHÒNG PHẢI THU NGẮN HẠN KHÓ ĐÒI

VND

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

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

VND

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

## 12. HÀNG TỒN KHO

VND

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

- (i) Bao gồm tiền sử dụng đất, chi phí giải phóng mặt bằng, chi phí xây dựng và phát triển Dự án The Privé, Gem Sky World, Home Park City, Regal Legend, Tầm Nhìn Xanh và các dự án khác. Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với một số dự án được dùng làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngân hàng và phát hành trái phiếu (Thuyết minh số 26.2 và 26.3).
- (ii) Bao gồm bất động sản để bán đã được xây dựng hoàn thành thuộc dự án Gem Sky World, Lamaison, Cara River Park, Regal Legend, Regal Victoria và các dự án khác.
- (iii) Khoản này thể hiện giá trị các lô đất mà Tập đoàn đã mua nhằm mục đích bán lại trong tương lai.

### Chi phí lãi vay vốn hóa

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

## 13. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

VND

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

## 14. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

VND

Nguyên giá:	Nhà cửa và vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tài sản cố định khác	Tổng cộng
Số đầu năm	289.570.419.746	13.687.230.208	118.930.308.732	26.885.304.527	23.955.274.731	473.028.537.944
Mua trong năm	30.414.788.582	465.023.051	4.528.092.012	2.249.305.594	-	37.657.209.239
Thanh lý	-	-	(3.707.885.201)	(31.809.091)	-	(3.739.694.292)
Số cuối năm	319.985.208.328	14.152.253.259	119.750.515.543	29.102.801.030	23.955.274.731	506.946.052.891
Trong đó:						
Đã khấu hao hết	273.087.000	1.912.821.131	48.855.669.279	22.280.684.955	1.508.116.493	74.830.378.858
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>						
Số đầu năm	(37.717.189.620)	(12.772.954.552)	(95.326.764.103)	(24.357.664.776)	(4.123.496.454)	(174.298.069.505)
Khấu hao trong năm	(12.926.505.954)	(881.074.915)	(7.226.046.462)	(729.505.244)	(1.463.924.391)	(23.227.056.966)
Thanh lý	-	-	2.707.213.214	31.809.091	-	2.739.022.305
Số cuối năm	(50.643.695.574)	(13.654.029.467)	(99.845.597.351)	(25.055.360.929)	(5.587.420.845)	(194.786.104.166)
<b>Giá trị còn lại:</b>						
Số đầu năm	251.853.230.126	914.275.656	23.603.544.629	2.527.639.751	19.831.778.277	298.730.468.439
Số cuối năm	269.341.512.754	498.223.792	19.904.918.192	4.047.440.101	18.367.853.886	312.159.948.725
Trong đó:						
Thế chấp để đảm bảo các khoản vay (Thuyết minh số 26.1 và 26.2)	-	-	19.904.918.192	-	-	19.904.918.192

## 15. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

VND

Nguyên giá:	Quyền sử dụng đất	Phần mềm	Tài sản khác	Tổng cộng
Số đầu năm	35.386.299.368	85.850.950.896	1.510.324.605	122.747.574.869
Mua trong năm	-	35.200.000	-	35.200.000
Thanh lý	-	(330.000.000)	-	(330.000.000)
Số cuối năm	35.386.299.368	85.556.150.896	1.510.324.605	122.452.774.869
Trong đó:				
Đã hao mòn hết	600.743.969	-	1.510.324.605	2.111.068.574
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>				
Số đầu năm	(600.743.969)	(49.622.849.874)	(1.510.324.605)	(51.733.918.448)
Hao mòn trong năm	-	(6.357.713.913)	-	(6.357.713.913)
Thanh lý	-	270.416.665	-	270.416.665
Số cuối năm	(600.743.969)	(55.710.147.122)	(1.510.324.605)	(57.821.215.696)
<b>Giá trị còn lại:</b>				
Số đầu năm	34.785.555.399	36.228.101.022	-	71.013.656.421
Số cuối năm	34.785.555.399	29.846.003.774	-	64.631.559.173

## 16. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

VND

Nhà cửa và vật kiến trúc	
<b>Nguyên giá:</b>	
Số đầu năm	301.915.307.837
Mua trong năm	41.946.900.148
Thanh lý	(6.723.497.992)
Số cuối năm	337.138.709.993
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>	
Số đầu năm	(149.282.586.724)
Khấu hao trong năm	(11.108.232.242)
Thanh lý	1.905.840.169
Số cuối năm	(158.484.978.797)
<b>Giá trị còn lại:</b>	
Số đầu năm	152.632.721.113
Số cuối năm	178.653.731.196

Thuyết minh bổ sung:

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

VND

	Năm nay	Năm trước
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	58.434.274.992	27.131.208.962
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm	13.079.944.580	9.575.189.861

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

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

## 17. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

VND

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

## 18. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

VND

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

### 18.1 Đầu tư vào công ty liên kết

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

Tên công ty liên kết	Lĩnh vực kinh doanh	Tỷ lệ biểu quyết %	Số cuối năm		Số đầu năm	
			Giá trị ghi sổ VND	Tỷ lệ biểu quyết %	Giá trị ghi sổ VND	Tỷ lệ biểu quyết %
Công ty Cổ phần Đất Xanh Capital (i)	Kinh doanh BĐS	49	298.935.865.649	49	299.693.461.236	
Công ty TNHH Bất động sản Thu Đại Thành (ii)	Kinh doanh BĐS	25.3	27.000.000.000	-	-	
Công ty TNHH Bất động sản Indochine	Kinh doanh và môi giới BĐS	27.77	3.635.505.872	27.77	2.396.895.164	
Công ty Cổ phần Tập đoàn Mogiland	Kinh doanh và môi giới BĐS	35	2.881.960.956	-	-	
Công ty Cổ phần Nhà Ở Ngay Reco	Kinh doanh và môi giới BĐS	25	1.214.829.142	25	1.188.615.732	
Công ty Cổ phần Giáo dục và Phát triển Tâm Phúc	Giáo dục	40	177.983.577	-	-	
Công ty Cổ phần Sight Realty	Kinh doanh và môi giới BĐS	45	83.159.021	45	83.159.021	
Công ty TNHH Bất động sản Lan Anh (TM số 4)	Kinh doanh và môi giới BĐS	30	-	30	49.392.989.526	
Công ty TNHH Đầu tư Lê Gia Newland (TM số 4)	Kinh doanh và môi giới BĐS	50	-	50	39.255.468.825	
Công ty TNHH Tư vấn và Đầu tư Tadugo ("Tadugo")	Kinh doanh và môi giới BĐS	25	-	25	25.000.000.000	
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Đất Xanh Miền Nam ("Đất Xanh Miền Nam")	Kinh doanh và môi giới BĐS	49	-	49	-	
Khác	Kinh doanh và môi giới BĐS	36	246.578.854	36	30.550.624	
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>334.175.883.071</b>		<b>417.041.140.128</b>	

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

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

VND

Giá gốc khoản đầu tư	
Số đầu năm	565.868.371.896
Mua mới	31.200.000.000
Thanh lý Tadugo	(25.000.000.000)
Tăng tỉ lệ sở hữu (Thuyết minh số 4)	(88.000.000.000)
Số cuối năm	484.068.371.896
<b>Phần lợi nhuận lũy kế sau khi mua công ty liên kết:</b>	
Số đầu năm	(148.827.231.768)
Phần lỗ từ công ty liên kết trong năm	(207.052.399)
Thanh lý Tadugo	141.795.342
Tăng tỉ lệ sở hữu (Thuyết minh số 4)	(1.000.000.000)
Số cuối năm	(149.892.488.825)
<b>Giá trị còn lại:</b>	
Số đầu năm	417.041.140.128
Số cuối năm	334.175.883.071

## 19. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

VND

Nguyên giá:	
Số đầu năm và số cuối năm	263.273.259.776
<b>Phân bổ lũy kế:</b>	
Số đầu năm	(145.057.148.655)
Phân bổ trong năm	(26.341.195.543)
Số cuối năm	(171.398.344.198)
<b>Giá trị còn lại:</b>	
Số đầu năm	118.216.111.121
Số cuối năm	91.874.915.578

## 20. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

VND

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Phải trả cho bên khác	814.852.079.610	814.852.079.610	728.557.174.842	728.557.174.842
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Hòa Bình	52.057.992.679	52.057.992.679		
- Công ty Cổ phần DBFS	44.595.854.849	44.595.854.849	53.745.690.386	53.745.690.386
- Công ty TNHH MTV Xây lắp Kỹ thuật Cơ điện Mạnh Tín	31.504.564.384	31.504.564.384	42.040.559.184	42.040.559.184
- Đối tượng khác	686.693.667.698	686.693.667.698	632.770.925.272	632.770.925.272
Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 34)	8.746.550.576	8.746.550.576	134.140.190	134.140.190
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>823.598.630.186</b>	<b>823.598.630.186</b>	<b>728.691.315.032</b>	<b>728.691.315.032</b>

## 21. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

VND

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

**22. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU, NỘP NHÀ NƯỚC**

	VND		
	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm
			Số cuối năm
<b>Phải thu</b>	<b>185.094.364.982</b>	<b>13.592.621.987</b>	<b>191.661.680.800</b>
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	144.384.995.061	13.028.726.245	152.907.562.784
Khác	40.709.369.921	563.895.742	38.754.118.016
<b>Phải trả</b>	<b>575.367.634.585</b>	<b>1.147.663.639.982</b>	<b>590.131.178.595</b>
Thuế giá trị gia tăng	111.780.780.068	755.326.171.134	300.474.125.114
Thuế TNDN	389.164.494.973	227.618.738.009	241.499.703.898
Thuế thu nhập cá nhân	9.328.656.456	114.265.488.948	38.424.611.228
Khác	65.093.703.088	50.453.241.891	9.732.738.355
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>390.273.269.603</b>	<b>1.134.071.017.995</b>	<b>398.469.497.795</b>

**23. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

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

**24. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN NGẮN HẠN**

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

**25. PHẢI TRẢ KHÁC**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>	<b>3.491.604.947.176</b>	<b>3.922.979.589.809</b>
Nhận đặt cọc của khách hàng cá nhân mua căn hộ, nhà phố	1.349.897.905.644	1.900.038.933.301
Nhận vốn góp theo các HĐHTKD	1.097.652.908.667	1.196.689.564.412
- Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Hà An SG ("Hà An SG") (*)	1.080.000.000.000	1.080.000.000.000
- Khác	17.652.908.667	116.689.564.412
Thu hộ tiền cho chủ đầu tư dự án	735.611.122.658	438.912.853.897
Nhận đặt cọc, ký quỹ ngắn hạn	93.140.587.506	90.281.229.404
Phí bảo trì	62.576.272.637	134.393.243.435
Khác	152.726.150.064	162.663.765.360
<b>Dài hạn</b>	<b>37.832.389.000</b>	<b>2.832.389.000</b>
Nhận đặt cọc, ký quỹ dài hạn	37.832.389.000	2.832.389.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.529.437.336.176</b>	<b>3.925.811.978.809</b>
Trong đó:		
Phải trả bên khác	3.407.041.708.781	3.816.983.337.268
Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 34)	122.395.627.395	108.828.641.541

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

## 26. VAY VÀ NỢ

VND

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

Tình hình tăng giảm các khoản vay như sau:

VND

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

### 26.1 Các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng

Chi tiết các khoản vay ngân hàng như sau:

VND

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

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

Ngân hàng	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc	Hình thức đảm bảo
<b>Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam</b>			
Khoản vay 1	491.802.685.313	Từ ngày 5 tháng 1 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 năm 2026	Hợp đồng tiền gửi trị giá 175.500.000.000 VND. Quyền sử dụng đất của các lô đất thuộc dự án Tiên Hải và các lô đất khác trị giá 208.437.639.263 VND
Khoản vay 2	30.000.000.000	Ngày 16 tháng 9 năm 2026	Quyền sử dụng đất của các lô đất thuộc dự án Tiên Hải
Khoản vay 3	27.329.898.147	Từ ngày 5 tháng 1 năm 2026 đến ngày 3 tháng 11 năm 2026	Quyền sử dụng đất của dự án Tiên Hải trị giá 16.393.500.000 VND
Khoản vay 4	23.654.521.897	Từ ngày 5 tháng 3 năm 2026 đến ngày 9 tháng 7 năm 2026	Quyền sử dụng đất của dự án Tiên Hải trị giá 12.649.500.000 VND
Khoản vay 5	14.887.898.716	Từ ngày 2 tháng 3 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 năm 2026	Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn
Khoản vay 6	6.318.853.368	Từ ngày 26 tháng 2 năm 2026 đến ngày 28 tháng 12 năm 2026	Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn
	593.993.857.441		
<b>Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam</b>			
Khoản vay 1	154.919.806.895	Từ ngày 19 tháng 11 năm 2026 đến ngày 28 tháng 11 năm 2026	Hợp đồng tiền gửi trị giá 192.650.000.000 VND
Khoản vay 2	78.315.951.483	Từ ngày 9 tháng 4 năm 2026 đến ngày 12 tháng 6 năm 2026	Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn trị giá 9.400.000.000 VND Quyền sử dụng đất của các lô đất thuộc dự án Long Châu trị giá 60.318.500.000 VND
	233.235.758.378		
<b>Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng</b>			
Khoản vay 1	134.467.871.361	Từ ngày 10 tháng 1 năm 2026 đến ngày 13 tháng 6 năm 2026	Quyền sử dụng đất gắn liền với 30 Lô đất nền thuộc Khu nhà ở phía Đông đường Hùng Vương thuộc dự án La Maison Premium và 7 lô đất thuộc dự án Regal Victoria
Khoản vay 3	14.573.451.168	Ngày 24 tháng 4 năm 2026	Quyền sử dụng đất của 19 lô đất nền thuộc Khu nhà ở phía Đông đường Hùng Vương thuộc dự án La Maison Premium
Khoản vay 4	12.935.943.470	Từ ngày 3 tháng 1 năm 2026 đến ngày 17 tháng 6 năm 2026	Quyền tài sản thuộc sở hữu của công ty phát sinh từ Hợp đồng dịch vụ tiếp thị và phân phối độc quyền dự án Khu dân cư Ven sông Hòa Bình
	161.977.265.999		
<b>Ngân hàng Liên Doanh Việt Nga</b>			
Khoản vay 1	150.763.379.979	Ngày 30 tháng 6 năm 2026	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của các dự án thuộc Regal

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

Ngân hàng	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc	Hình thức đảm bảo
<b>Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam</b>			
Khoản vay 1	48.078.532.774	Ngày 23 tháng 4 năm 2026	Hợp đồng mua bán sàn thương mại dự án Tecco Elite
Khoản vay 2	47.007.405.343	Ngày 23 tháng 4 năm 2026	
	95.085.938.117		
<b>Ngân hàng TNHH MTV Việt Nam Hiện Đại</b>			
Khoản vay 1	33.584.838.755	Từ ngày 29 tháng 5 năm 2026 đến ngày 29 tháng 9 năm 2026	Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn
<b>Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam - Chi nhánh Đà Nẵng</b>			
Khoản vay 1	21.852.304.720	Từ ngày 26 tháng 2 năm 2026 đến ngày 27 tháng 6 năm 2026	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của 9 lô đất thuộc dự án Khu đô thị Ngọc Dương Riverside (dự án Castia Palm) và 1 lô đất thuộc dự án La Maison Premium
<b>Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam</b>			
Khoản vay 1	7.487.417.418	Ngày 27 tháng 8 năm 2026	Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn
<b>Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam</b>			
Khoản vay 1	5.903.664.881	Từ ngày 27 tháng 3 năm 2026 đến ngày 8 tháng 10 năm 2026	Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn
<b>Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam</b>			
Khoản vay 1	340.008.000	Ngày 31 tháng 12 năm 2026	Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn

**26.2 Vay dài hạn từ ngân hàng**

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

Ngân hàng	Số cuối năm (VND)	Số đầu năm (VND)
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	2.123.608.405.184	2.271.305.090.088
Ngân hàng TMCP Quân đội	634.550.491.483	1.066.210.461.899
Ngân hàng TMCP Hàng hải Việt Nam	285.616.278.412	160.698.835.227
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	13.450.000.000	14.946.000.000
Ngân hàng TMCP Quốc Dân	5.838.700.000	-
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	4.120.040.000	777.150.000.000
Ngân hàng khác	3.940.828.054	50.883.845.924
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.071.124.743.133</b>	<b>4.341.194.233.138</b>
Trong đó:		
Vay dài hạn	2.416.254.758.458	2.869.171.236.115
Vay dài hạn đến hạn trả	654.869.984.675	1.472.022.997.023

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

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

VND

Ngân hàng	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Hình thức đảm bảo
<b>Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng</b>				
Khoản vay 1	945.961.673.389	Từ ngày 15 tháng 7 năm 2026 và ngày 10 tháng 10 năm 2029	Tài trợ các dự án đang triển khai	Quyền sử dụng đất của 19 lô đất nền thuộc Khu nhà ở phía Đông đường Hùng Vương thuộc dự án La Maison Premium
Khoản vay 2	800.000.000.000	Từ ngày 15 tháng 7 năm 2026 và ngày 18 tháng 10 năm 2028	Tài trợ các dự án đang triển khai	Quyền sử dụng đất của 242 lô đất tại huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai và các tài sản khác của Hội An Invest
Khoản vay 3	250.000.000.000	Từ ngày 20 tháng 5 năm 2026 và ngày 20 tháng 5 năm 2028	Tài trợ các dự án đang triển khai	Quyền sử dụng đất của các lô đất tại huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai thuộc dự án Gem Sky World ("GSW"); và quyền tài sản phát sinh từ dự án GSW
Khoản vay 4	99.145.710.271	Ngày 25 tháng 10 năm 2026	Tài trợ các dự án đang triển khai	Quyền sử dụng đất của 19 lô đất nền thuộc Khu nhà ở phía Đông đường Hùng Vương thuộc dự án La Maison Premium
Khoản vay 5	28.501.021.524	Từ ngày 30 tháng 9 năm 2026 và ngày 12 tháng 6 năm 2028	Mua tài sản	Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng chuyển nhượng giữa Nhóm Công ty và Công ty TNHH Thành Tâm 668 tại dự án Khu dân cư Vĩnh Hồng, Tỉnh Quảng Ninh
Trong đó:	2.123.608.405.184			
Vay dài hạn đến hạn trả	385.740.044.955			
<b>Ngân hàng TMCP Quân Đội</b>				
Khoản vay 1	390.000.000.000	Ngày 15 tháng 9 năm 2030	Tài trợ các dự án đang triển khai	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của dự án The Prive
Khoản vay 2	130.500.000.000	Từ ngày 25 tháng 6 năm 2026 đến ngày 25 tháng 4 năm 2030	Bổ sung vốn lưu động	Quyền sử dụng đất và quyền sử dụng tài sản gắn liền với đất của 20 lô đất thuộc dự án Khu đô thị Đất Quảng Riverside
Khoản vay 3	114.050.491.483	Từ ngày 25 tháng 1 năm 2026 đến ngày 25 tháng 4 năm 2030	Tài trợ các dự án đang triển khai	Quyền phát sinh từ dự án và giấy chứng nhận góp vốn của Lê Gia Newland
Trong đó:	634.550.491.483			
Vay dài hạn đến hạn trả	68.715.147.446			

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

VND

Ngân hàng	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Hình thức đảm bảo
<b>Ngân hàng TMCP Quốc Dân</b>				
Khoản vay 1	5.838.700.000	Từ ngày 30 tháng 9 năm 2026 đến ngày 19 tháng 7 năm 2029	Tài trợ các dự án đang triển khai	Quyền sử dụng đất và quyền sử dụng nhà ở của 10 lô đất thuộc dự án Khu nhà ở phía Đông đường Trần Đăng Ninh (dự án Le Pavillion) và quyền sử dụng đất của 4 lô đất thuộc dự án Khu biệt thự ven sông Cỏ Cò (dự án Phú Mỹ An One River)
Trong đó:				
Vay dài hạn đến hạn trả	1.668.200.000			
<b>Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam</b>				
Khoản vay 1	4.120.040.000	Từ ngày 30 tháng 9 năm 2026 đến 24 tháng 12 năm 2029	Mua tài sản	Phương tiện vận tải
Trong đó:				
Vay dài hạn đến hạn trả	1.029.960.000			
<b>Ngân hàng khác</b>				
Ngân hàng khác	3.940.828.054	Từ ngày 30 tháng 9 năm 2026 đến ngày 11 tháng 12 năm 2033	Mua tài sản	Phương tiện vận tải
Trong đó:				
Vay dài hạn đến hạn trả	933.687.196			

**26.3 Trái phiếu dài hạn**

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

VND

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

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

Tổ chức thu xếp phát hành	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích	Hình thức đảm bảo
<b>Công ty Cổ phần Chứng khoán Alpha</b>				
Ngày phát hành 22 tháng 7 năm 2024	235.000.000.000	Ngày 28 tháng 6 năm 2027	Tài trợ các dự án đang triển khai	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại 2W đường Ung Văn Khiêm, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh
Chi phí phát hành trái phiếu chưa phân bổ	(512.259.095)			
	234.487.740.905			
<b>Công ty TNHH Chứng khoán JB Việt Nam</b>				
Ngày phát hành 20 tháng 7 năm 2022	168.000.000.000	Ngày 20 tháng 7 năm 2026	Bổ sung vốn lưu động	23.239.947 cổ phần phổ thông của DXS thuộc sở hữu của DXG. Toàn bộ các quyền và lợi ích phát sinh từ/có liên quan đến toàn bộ số cổ phiếu DXS nêu trên kể từ ngày cầm cố (bao gồm và không giới hạn toàn bộ cổ tức được trả bằng cổ phiếu, cổ tức được trả bằng tiền mặt, cổ phiếu thưởng và quyền mua chứng khoán)
Chi phí phát hành trái phiếu chưa phân bổ	(971.249.959)			
	167.028.750.041			

## 27. VỐN CHỦ SỞ HỮU

### 27.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

VND

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Vốn khác thuộc chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
<b>Năm trước</b>								
Số đầu năm	6.117.790.020.000	80.398.440.806	(2.500.560.000)	110.989.181.256	1.360.256.242.131	1.736.225.362.990	4.783.209.220.458	14.186.367.907.641
Phát hành cổ phiếu	1.016.719.190.000	202.754.898.000	-	-	-	-	-	1.219.474.088.000
Phát hành cổ phiếu cho người lao động Công ty ("ESOP")	90.000.000.000	-	-	-	-	(90.000.000.000)	-	-
Góp vốn của cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	-	6.450.000.000	6.450.000.000
Cổ tức trả cho cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	-	(6.644.524.073)	(6.644.524.073)
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	255.935.001.805	197.493.101.996	453.428.103.801
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	3.439.665.784	-	(3.439.665.784)	-	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	(5.439.453.616)	-	(5.439.453.616)
Thay đổi tỷ lệ sở hữu tại công ty con	-	-	-	-	-	(405.878.523.675)	(245.344.468.878)	(651.222.992.553)
Khác	-	-	-	-	-	(131.848.023)	-	(131.848.023)
Số cuối năm	7.224.509.210.000	283.153.338.806	(2.500.560.000)	114.428.847.040	1.360.256.242.131	1.487.270.873.697	4.735.163.329.503	15.202.281.281.177
<b>Năm nay</b>								
Số đầu năm	7.224.509.210.000	283.153.338.806	(2.500.560.000)	114.428.847.040	1.360.256.242.131	1.487.270.873.697	4.735.163.329.503	15.202.281.281.177
Phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu (Thuyết minh số 4)	2.436.465.480.000	1.102.511.505.516	-	-	-	-	-	3.538.976.985.516
Phát hành cổ phiếu thưởng (Thuyết minh số 4)	1.480.342.060.000	(280.342.060.000)	-	-	-	(1.200.000.000.000)	-	-
Góp vốn của cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	-	135.704.150.000	135.704.150.000
Cổ tức trả cho cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	-	(158.045.213.409)	(158.045.213.409)
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	230.881.012.655	363.941.990.827	594.823.003.482
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	(13.664.238.843)	(13.618.943.676)	(27.283.182.519)
Thay đổi tỷ lệ sở hữu tại công ty con	-	-	-	-	-	5.891.011.918	1.590.161.426.062	1.596.052.437.980
Số cuối năm	11.141.316.750.000	1.105.322.784.322	(2.500.560.000)	114.428.847.040	1.360.256.242.131	510.378.659.427	6.653.306.739.307	20.882.509.462.227

**27.2 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Vốn đã góp của chủ sở hữu</b>		
Số đầu năm	7.224.509.210.000	6.117.790.020.000
Phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu	2.436.465.480.000	1.016.719.190.000
Phát hành cổ phiếu thưởng	1.480.342.060.000	-
Phát hành cổ phiếu ESOP	-	90.000.000.000
Số cuối năm	11.141.316.750.000	7.224.509.210.000
<b>Cổ tức đã công bố trong năm tài chính</b>		
Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông		
Cổ tức bằng tiền đã trả cho cổ đông không kiểm soát	99.570.200.000	10.352.029.493

**27.3 Cổ phiếu phổ thông**

	Số cuối năm	Số đầu năm
	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

**27.4 Lãi trên cổ phiếu**

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

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

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

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

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

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

## 28. DOANH THU

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

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

### 28.2 Doanh thu hoạt động tài chính

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

## 29. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

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

## 30. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

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

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

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

## 32. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

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

### 33. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

#### 33.1 Chi phí thuế TNDN

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

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

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

#### 33.2 Thuế TNDN hiện hành

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

#### 33.3 Thuế TNDN hoãn lại

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

	Bảng cân đối kế toán hợp nhất		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Năm nay	Năm trước
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>				
Lợi nhuận nội bộ chưa thực hiện	97.804.287.550	82.229.519.927	15.574.767.624	(54.843.868.178)
Thuế TNDN đã nộp từ các khoản tiền thanh toán theo tiến độ của khách hàng (*)	64.985.531.577	5.010.450.602	59.975.080.975	(21.788.916.926)
Chi phí phải trả	2.862.284.580	14.270.708.837	(11.408.424.257)	(88.417.264)
Khác	1.430.898.498	1.524.865.829	(93.967.331)	(65.000.000)
	167.083.002.205	103.035.545.195		
<b>Thuế thu nhập hoãn lại phải trả</b>				
Dự phòng các khoản đầu tư	(152.023.002.306)	(184.064.051.262)	32.041.048.955	(36.343.729.678)
Khác	(521.598.186)	(2.466.357.170)	1.944.758.984	5.563.832.477
	(152.544.600.492)	(186.530.408.432)		
<b>Thu nhập (chi phí) thuế hoãn lại tính vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất</b>			<b>98.033.264.950</b>	<b>(107.566.099.569)</b>

#### 33.4 Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận

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

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

## 34. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan có quan hệ kiểm soát và các bên liên quan có giao dịch trọng yếu với Tập đoàn trong năm và tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 như sau:

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

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

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Bà Nguyễn Thị Ngọc Tuyền	Doanh thu từ bán căn hộ	319.827.716.623	-
Ông Trần Xuân Thông	Ký quỹ cung cấp dịch vụ môi giới dự án	174.106.366.139	117.322.059.989
	Thu hộ theo Hợp đồng ký quỹ cung cấp dịch vụ môi giới dự án	173.975.085.866	-
	Bù trừ tiền ký quỹ, thu hộ dự án với khoản thu hộ theo Hợp đồng ký quỹ cung cấp dịch vụ môi giới dự án	151.711.748.357	-
Ông Nguyễn Hiền Ninh	Thu hộ theo Hợp đồng ký quỹ cung cấp dịch vụ môi giới dự án	142.355.085.088	2.947.714.875
	Bù trừ tiền ký quỹ, thu hộ dự án với khoản thu hộ theo Hợp đồng ký quỹ cung cấp dịch vụ môi giới dự án	138.347.825.507	-
	Ký quỹ cung cấp dịch vụ môi giới dự án	112.346.159.124	45.266.290.862
Ông Trần Hoài Nam	Mua bất động sản hàng hóa	61.030.494.672	-
	Tạm ứng	5.303.000.000	9.843.583.676
	Hoàn ứng	5.070.000.000	-
	Trả trước tiền mua đất	-	90.440.887.879
Cá nhân 2	Hoàn ký quỹ dự án	65.922.600.000	21.311.003.840
Cá nhân 1	Ứng tiền nhận chuyển nhượng đất	37.107.000.000	81.000.000.000
	Thu hồi tiền ứng trước	35.119.542.750	97.731.067.500
	Thu hồi tiền đặt cọc	-	11.117.300.000
Đất Xanh Miền Nam	Thu hồi cho vay	13.931.175.222	-
	Hoàn trả ký quỹ	6.500.000.000	-
	Phí dịch vụ môi giới	3.334.880.913	2.888.465.731
	Cho vay	3.000.000.000	-
	Lãi cho vay	673.536.289	1.151.898.268
	Doanh thu dịch vụ môi giới	147.790.695	115.778.204
	Doanh thu từ HĐHTKD	-	18.727.272.728
Indochine	Phí dịch vụ môi giới	3.586.898.867	2.860.172.544
	Doanh thu dịch vụ môi giới	-	6.966.809.828
	Tạm ứng phí dịch vụ	-	2.038.780.132

VND

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Ông Lương Trí Thìn	Thanh toán gốc vay	-	180.000.000.000
	Vay	-	30.000.000.000
	Thanh toán lãi vay	-	4.990.684.931
	Lãi đi vay	-	3.119.826.966
Cá nhân 3	Ứng tiền nhận chuyển nhượng đất	-	28.583.944.000
Ông Trần Ngọc Thành	Ứng tiền mua đất	-	20.540.000.000
Ông Trần Ngọc Thái	Ký quỹ cung cấp dịch vụ môi giới dự án	-	17.295.910.562
	Tạm ứng	-	4.139.434.000
Ông Phạm Văn Viên	Tạm ứng	-	11.545.000.000

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

VND

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</b>			
Bà Nguyễn Thị Ngọc Tuyền	Phải thu từ bán căn hộ	25.827.171.079	10.506.174.507
Indochine	Doanh thu từ HĐHTKD	2.002.446.181	3.011.786.958
Đất Xanh Miền Nam	Cung cấp dịch vụ môi giới	151.260.206	588.189.809
Ông Trần Hoài Nam	Doanh thu từ cho thuê	-	135.000.000
Khác	Khác	229.179.741	81.968.844
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>28.210.057.207</b>	<b>14.323.120.118</b>
<b>Phải thu về cho vay ngắn hạn</b>			
Cá nhân 2	Cho vay	30.000.000.000	30.000.000.000
Đất Xanh Miền Nam	Cho vay	5.000.000.000	15.931.175.222
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>35.000.000.000</b>	<b>45.931.175.222</b>
<b>Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>			
Ông Trần Hoài Nam	Trả trước tiền mua đất	55.152.361.777	90.440.887.879
Ông Trần Ngọc Thành	Trả trước tiền mua đất	20.540.000.000	20.540.000.000
Đất xanh Miền Nam	Phí dịch vụ	17.550.460.425	18.354.444.949
Vision Realty	Phí dịch vụ	239.291.022	-
Phuoc Thinh	Phí dịch vụ	104.078.290	-
Houzz Agent	Phí dịch vụ	-	15.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>93.586.191.514</b>	<b>129.350.332.828</b>

VND

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Phải thu khác</b>			
Cá nhân 2	Ký quỹ thực hiện dự án	555.474.496.160	621.397.096.160
Cá nhân 3	Ứng tiền nhận chuyển nhượng đất	227.679.768.658	227.679.768.658
Ông Nguyễn Hiền Ninh	Ký quỹ cung cấp dịch vụ môi giới dự án	176.366.864.269	202.368.530.652
Cá nhân 1	Ứng tiền nhận chuyển nhượng đất	166.600.000.000	199.150.022.500
Ông Trần Xuân Thông	Ký quỹ cung cấp dịch vụ môi giới dự án	214.767.609.763	192.372.991.981
Đô Thị Thông Minh Quảng Nam	Ký quỹ cung cấp dịch vụ môi giới dự án	113.700.000.000	-
Ông Trần Ngọc Thái	Ký quỹ cung cấp dịch vụ môi giới dự án	53.324.685.564	53.324.685.564
Ông Nguyễn Trường Sơn	Tạm ứng	7.014.000.000	7.039.000.000
Ông Trần Hoài Nam	Tạm ứng	6.375.925.836	6.375.925.836
Đất xanh Miền Nam	Vốn góp theo HĐHTKD	1.015.472.100	1.015.472.100
	Đặt cọc	500.000.000	300.000.000
	Khác	147.773.814	1.559.097.458
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>1.522.966.596.164</b>	<b>1.512.582.590.909</b>
<b>Phải trả người bán ngắn hạn</b>			
Indochine	Phí dịch vụ	7.370.770.317	124.200.947
Houzz Agent	Phí dịch vụ	1.337.887.046	-
Vision Realty	Phí dịch vụ	37.893.213	-
Đất Xanh Miền Nam	Phí dịch vụ	-	9.939.243
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>8.746.550.576</b>	<b>134.140.190</b>
<b>Khách hàng ứng trước ngắn hạn</b>			
Indochine	Phí dịch vụ	7.370.770.317	124.200.947
Houzz Agent	Phí dịch vụ	1.337.887.046	-
Vision Realty	Phí dịch vụ	37.893.213	-
Đất Xanh Miền Nam	Phí dịch vụ	-	9.939.243
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>8.746.550.576</b>	<b>134.140.190</b>
<b>Khách hàng ứng trước ngắn hạn</b>			
Bà Nguyễn Thị Ngọc Tuyền	Trả trước tiền mua căn hộ	60.492.624.998	-
Ông Lê Đặng Quốc Hùng	Trả trước tiền mua căn hộ	1.888.191.712	1.888.191.712
Đất Xanh Miền Nam	Tạm ứng	60.026.300	49.552.882
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>62.440.843.010</b>	<b>1.937.744.594</b>

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

VND

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

**Các giao dịch khác với các bên liên quan**

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

VND

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

## 35. CÁC CAM KẾT

### Cam kết theo hợp đồng cho thuê hoạt động

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

VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Đến 1 năm	6.006.256.173	5.157.906.657
Trên 1 đến 5 năm	26.374.652.152	19.285.730.210
Trên 5 năm	126.966.906.747	102.153.782.825
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>159.347.815.072</b>	<b>126.597.419.692</b>

### Cam kết theo hợp đồng thuê hoạt động

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
Đến 1 năm	14.057.184.856	10.211.562.242
Trên 1 đến 5 năm	28.029.743.380	34.500.881.112
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>42.086.928.236</b>	<b>44.712.443.354</b>

### Cam kết khác

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

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

## 36. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

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

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

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

**Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh**

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

VND

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

**Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh (tiếp theo)**

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

	Dịch vụ bất động sản	Đầu tư và phát triển dự án bất động sản	Dịch vụ xây dựng	Loại trừ	Tổng cộng
<b>Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024</b>					
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>1.861.580.748.559</b>	<b>3.169.369.149.081</b>	<b>44.563.400.736</b>	<b>(280.041.980.550)</b>	<b>4.795.471.317.826</b>
Doanh thu hoạt động kinh doanh	1.861.580.748.559	3.169.369.149.081	44.563.400.736	(280.041.980.550)	4.795.471.317.826
<b>Kết quả hoạt động kinh doanh</b>					
Lợi nhuận gộp của bộ phận	1.162.100.331.557	1.155.502.232.761	785.197.008	(12.739.341.005)	2.305.648.420.321
Chi phí không phân bổ					(1.165.345.207.039)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh					1.140.303.213.282
Lỗ từ công ty liên kết					(38.421.103.226)
Doanh thu hoạt động tài chính					47.770.698.279
Chi phí tài chính					(470.094.545.225)
Lợi nhuận khác					50.687.385.850
Lợi nhuận trước thuế					730.245.648.960
Chi phí thuế TNDN					(169.251.445.590)
Chi phí thuế TNDN hoãn lại					(107.566.099.569)
Lợi nhuận thuần sau thuế					453.428.103.801
Lợi ích cổ đông không kiểm soát					197.493.101.996
<b>Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ</b>					<b>255.935.001.805</b>
<b>Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024</b>					
<b>Tài sản và công nợ</b>					
Tài sản bộ phận	18.389.324.506.305	18.563.587.328.358	2.930.462.560	(10.346.792.376.047)	26.609.049.921.176
Tài sản không phân bổ					2.574.324.254.899
<b>Tổng tài sản</b>					<b>29.183.374.176.075</b>
Công nợ bộ phận	7.955.220.827.098	16.991.824.583.537	507.419.696	(11.977.081.765.867)	12.970.471.064.464
Công nợ không phân bổ					1.010.621.830.434
<b>Tổng công nợ</b>					<b>13.981.092.894.898</b>

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

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

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam  
Ngày 30 tháng 3 năm 2026

(Đã ký)

(Đã ký)

(Đã ký)

Nguyễn Nhật Thiên  
Người lập

Bùi Thanh Thảo  
Kế toán trưởng

Bùi Ngọc Đức  
Tổng Giám đốc



## MẠNG LƯỚI CÔNG TY CON TRÊN TOÀN QUỐC

Tính đến ngày 31/12/2025, cơ cấu tổ chức của Tập đoàn Đất Xanh bao gồm 92 công ty con trực tiếp và gián tiếp với chi tiết như sau:

Stt	Tên công ty	Số GCNĐKDN	Ngày thành lập	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ biểu quyết (%)
1	Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh ("DXS")	3602545493	21/07/2011	2W Ung Văn Khiêm, Phường Thạnh Mỹ Tây, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh và môi giới BĐS	59
2	Công ty Cổ phần Vicco Sài Gòn ("Vicco Saigon")	0302535273	24/01/2002	2W Ung Văn Khiêm, Phường Thạnh Mỹ Tây, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh và môi giới BĐS	99,99
3	Công ty Cổ phần Hội An Invest ("Hoi An Invest")	4001110524	11/05/2017	08 Đố Thế Chấp, Phường An Sơn, Thành phố Tam Kỳ, Tỉnh Quảng Nam	Kinh doanh BĐS	100
4	Công ty Cổ phần Đầu tư Đồng Nai ("Đầu tư Đồng Nai")	3603840170	03/12/2021	LK-44A-12, khu dân cư Gem Sky World, tổ 7, khu 14, Xã Bình An, Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh và môi giới BĐS	100
5	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Miền Bắc ("DXI")	0107311343	25/01/2016	Số 17, ngõ 140/1/2 đường Nguyễn Xiển, Phường Khương Đình, TP Hà Nội	Kinh doanh BĐS	100
6	Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hà An ("Hà An")	3702642596	23/02/2018	Số 18, đường Kha Vạn Cân, Phường Dĩ An, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh BĐS	100
7	Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Thăng Long ("Thăng Long Petrol")	0310275607	25/08/2010	Số 27 Đinh Bộ Lĩnh, Phường Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh và môi giới BĐS	100
8	Công ty Cổ phần Đầu tư Đất Viễn Đông ("Vidoland")	0305442482	29/12/2007	2W Ung Văn Khiêm, Phường Thạnh Mỹ Tây, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh và môi giới BĐS	100
9	Công ty TNHH Charm & CI Việt Nam ("Charm & CI")	3700874175	24/01/2008	131 Đại lộ Bình Dương, khu phố 3, Phường Thủ Dầu Một, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư KD Bất Động Sản	100
10	Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Hà An Land ("Hà An Land")	0315980874	24/10/2019	Tầng 19 Khu Văn Phòng, Tòa nhà Indochina Park Tower, số 4 Nguyễn Đình Chiểu, Phường Tân Định, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh và môi giới BĐS	100
11	Công ty Cổ phần Đầu tư Phước Sơn	0304743039	20/12/2006	1014 Phạm Văn Đồng, Phường Hiệp Bình Chánh, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh BĐS& quyền SDD	100

Stt	Tên công ty	Số GCNĐKDN	Ngày thành lập	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ biểu quyết (%)
12	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Miền Đông ("BDS Miền Đông")	0316335595	18/06/2020	76A-B Quốc Lộ 13, Phường Thạnh Mỹ Tây, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh và môi giới BĐS	100
13	Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất Động sản Đông Nam Bộ ("BDS Đông Nam Bộ")	0316538940	15/10/2020	76A-B Quốc lộ 13, Phường Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh và môi giới BĐS	100
14	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Tây Nam Bộ ("BDS Tây Nam Bộ")	1801647520	22/08/2019	139, Trần Hưng Đạo, Phường Ninh Kiều, Thành phố Cần Thơ	Kinh doanh và môi giới BĐS	100
15	Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Dịch vụ Hà Thuận Hùng ("Hà Thuận Hùng")	0304907463	09/04/2007	2W Ung Văn Khiêm, Phường Thạnh Mỹ Tây, Thành phố Hồ Chí Minh	Xây dựng	51
16	Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Đồng Nai ("BDS Đồng Nai")	3603840325	06/12/2021	Tầng 10, Tòa nhà TTC Plaza Đồng Nai, Số 53 - 55, Đường Võ Thị Sáu, Phường Trầ Biên, Tỉnh Đồng Nai (nay thuộc Thành phố Hồ Chí Minh)	Kinh doanh và môi giới BĐS	100
17	Công ty TNHH Đầu tư Sài Gòn Riverside ("Saigon Riverside")	0314315794	28/03/2017	2W Ung Văn Khiêm, Phường Thạnh Mỹ Tây, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh và môi giới BĐS	100
18	Công ty Cổ phần Dịch vụ và Địa ốc Đất Xanh Miền Bắc ("Đất Xanh Miền Bắc")	0104794967	07/07/2010	T18, Center Building, số 1, đường Nguyễn Huy Tưởng, Phường Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội	Kinh doanh và môi giới BĐS	63,5
19	Công ty Cổ phần Địa ốc Viethomes ("Viethomes")	0107264090	22/12/2015	Tầng 7 tòa nhà Luxury Park View, Lô 32D KĐT mới Cầu Giấy, Phường Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội	Kinh doanh và môi giới BĐS	55,79
20	Công ty Cổ phần Bất động sản Bắc Trung Bộ ("BDS Bắc Trung Bộ")	2901911668	05/12/2017	Tầng 18, tòa nhà Dầu Khí, số 07, đường Quang Trung, Phường Thành Vinh, Tỉnh Nghệ An	Kinh doanh và môi giới BĐS	51
21	Công ty Cổ phần Bất động sản Duyên Hải ("Đất Xanh Duyên Hải")	5701944679	12/07/2018	Tầng 12 - 13, Tòa nhà Viettel, Số 70 đường Nguyễn Văn Cừ, Phường Hạ Long, Tỉnh Quảng Ninh	Kinh doanh và môi giới BĐS	51
22	Công ty Cổ phần Dịch vụ Quản lý Tài sản và Đầu tư Asahi Japan ("Asahi")	0108699947	12/04/2019	Tầng 18 Tòa nhà Center Building, Số 1 Nguyễn Huy Tưởng, Phường Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội	Kinh doanh và môi giới BĐS	51
23	Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Bất động sản Hưng Vương ("Hưng Vương")	2500639408	05/12/2019	Số 11, Đường Phạm Văn Đồng, Phường Vĩnh Yên, Tỉnh Phú Thọ	Kinh doanh và môi giới BĐS	54,26

Stt	Tên công ty	Số GCNĐKDN	Ngày thành lập	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ biểu quyết (%)
24	Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Bất động sản Kinh Bắc ("Kinh Bắc")	2301154053	11/11/2020	Tầng 2, Tòa nhà L7-L8, Tòa nhà Cao Nguyên 02, Đường Lê Thái Tổ, Phường Võ Cường, Tỉnh Bắc Ninh	Kinh doanh và môi giới BĐS	83
25	Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư S-Advices ("S-Advices")	0107354643	17/03/2016	Tầng 18, Toà văn phòng Center Building, Số 1 Nguyễn Huy Tưởn, Phường Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội	Hoạt động tư vấn quản lý	98
26	Công ty TNHH Tư vấn S-Media ("S-Media")	0107331822	22/02/2016	Tầng 18, Toà văn phòng Center Building, Số 1 Nguyễn Huy Tưởn, Phường Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội	Quảng cáo	99
27	Công ty TNHH S-O Farm ("S-O Farm")	0109481559	05/01/2021	Bản Sò Lườn, Phường Mộc Châu, Tỉnh Sơn La	Hoạt động dịch vụ trồng trọt	98
28	Công ty Cổ phần Bất Động Sản Bắc Bộ ("BĐS Bắc Bộ")	2802811937	29/11/2019	Số 10, đường Âu Cơ, Phường Hạc Thành, Tỉnh Thanh Hóa	Kinh doanh và môi giới BĐS	51
29	Công ty Cổ phần Bất động sản S-Homes Group ("S-Homes")	0107324857	05/02/2016	Tầng 7 tòa nhà Luxury Park View, Lô 32D KĐT mới Cầu Giấy, Phường Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội	Kinh doanh và môi giới BĐS	87
30	Công Ty Cổ Phần Cara Group ("Đất Xanh Miền Tây")	1801591638	01/02/2018	139, Trần Hưng Đạo, Phường Ninh Kiều, Thành phố Cần Thơ	Kinh doanh và môi giới BĐS	61
31	Công Ty Cổ Phần Dịch Vụ Đất Xanh Miền Tây ("BĐS Cần Thơ")	1801633366	29/03/2019	139, Trần Hưng Đạo, Phường Ninh Kiều, Thành phố Cần Thơ	Kinh doanh và môi giới BĐS	55,23
32	Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Nam Miền Tây ("BĐS Nam Miền Tây")	1602102402	08/06/2019	78 đường số 7, Tây Sông Hậu, khóm Mỹ Thọ, Phường Long Xuyên, Tỉnh An Giang	Kinh doanh và môi giới BĐS	65
33	Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Duyên Hải Miền Tây ("Duyên Hải Miền Tây")	2200790870	03/03/2021	911/12/68, Quốc lộ 1, Phường Phú Lợi, T Thành phố Cần Thơ	Kinh doanh và môi giới BĐS	66
34	Công ty Cổ phần Regal Group ("Đất Xanh Miền Trung")	0401414671	23/03/2011	Số 52-54 đường Võ Văn Kiệt, Phường An Hải, Thành phố Đà Nẵng	Kinh doanh và môi giới BĐS	55

Stt	Tên công ty	Số GCNĐKDN	Ngày thành lập	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ biểu quyết (%)
35	Công Ty cổ phần kinh doanh và đầu tư Đất Xanh Miền Trung ("Đô Thị Thông Minh")	0401844762	26/07/2017	386 Điện Biên Phủ, Phường Thanh Khê, Thành phố Đà Nẵng	Kinh doanh và môi giới BĐS	61
36	Công ty Cổ phần Bất động sản Nam Miền Trung ("Đất Xanh Nam Miền Trung")	0401886032	20/03/2018	346 Đường 2/9, Phường Hòa Cường, Thành phố Đà Nẵng	Kinh doanh và môi giới BĐS	61
37	Công ty TNHH MTV Smart City ("Smart City")	4001135222	12/01/2018	Căn BT11-08, Khu đô thị Datquang Riverside, Phường Điện Bàn Đông, Thành phố Đà Nẵng	Kinh doanh và môi giới BĐS	100
38	Công ty TNHH Phát triển Đô thị Quảng Bình ("Đất Xanh Quảng Bình")	3101076138	21/11/2019	Số 20 đường Hoàng Văn, Khu đô thị Bảo Ninh 1, Phường Đồng Hới, Tỉnh Quảng Trị	Kinh doanh và môi giới BĐS	100
39	Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Emerald ("Đất Xanh Emerald")	0401943467	14/12/2018	Số 248 Trần Hưng Đạo, Phường Đồng Hới, Tỉnh Quảng Trị	Kinh doanh và môi giới BĐS	61
40	Công ty TNHH Regal Food ("Regal Food")	0402121276	11/11/2021	52-54 Võ Văn Kiệt, Phường An Hải, Thành phố Đà Nẵng	Kinh doanh lương thực và thực phẩm	100
41	Công ty Cổ phần Bất động sản Linkgroup ("Linkgroup")	0313556571	30/11/2015	131 Xô Viết Nghệ Tĩnh, Phường Gia Định, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh và môi giới BĐS	80,47
42	Công ty TNHH Đầu tư Linkland ("Linkland Invest")	0316277833	18/05/2020	131 Xô Viết Nghệ Tĩnh, Phường Gia Định, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh và môi giới BĐS	100
43	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Linkhouse ("Linkhouse")	0313587594	23/12/2015	131 Xô Viết Nghệ Tĩnh, Phường Gia Định, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh và môi giới BĐS	51
44	Công ty Cổ phần Bất động sản Linkhouse Miền Trung ("Linkhouse Miền Trung")	0401820779	16/03/2017	Tầng 4, Số 320 đường 2/9, Phường Hòa Cường, Thành phố Đà Nẵng	Kinh doanh và môi giới BĐS	51
45	Công ty TNHH Nông nghiệp Lifarm ("Lifarm")	3401220336	09/04/2021	Thôn Dân Trí, Xã Hàm Thuận Bắc, Tỉnh Lâm Đồng	Trồng trọt	100
46	Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Ngọc Lễ ("Ngọc Lễ")	3702620313	24/11/2017	Thửa đất số 355, tờ bản đồ số 94, khu phố Bình Phước A, Phường An Phú, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh và môi giới BĐS	97,61

Stt	Tên công ty	Số GCNĐKDN	Ngày thành lập	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ biểu quyết (%)
47	Công ty Cổ phần Phát Triển Địa Ốc Nam Trung Bộ ("Đất Xanh Nam Trung Bộ")	4201719553	09/12/2016	Tầng 8, Tòa nhà Sacombank, 76 Quang Trung, Phường Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa	Kinh doanh và môi giới BĐS	71
48	Công ty Cổ phần Công Nghệ Bất động sản Việt Nam ("Công Nghệ BĐS")	0313940555	30/07/2016	Tòa nhà SBI, Lô số 6B, Đường số 3 Công viên phần mềm Quang T, Phường Trung Mỹ Tây, Thành phố Hồ Chí Minh	Cổng thông tin	50,99
49	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"))	3702773486	22/05/2019	Số 88/10, Đại lộ Bình Dương, khu phố Đông Nhi, Phường Lái Thiêu, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh và môi giới BĐS	61
50	Công ty Cổ phần Công nghệ Ihouzz ("Công nghệ Thông tin BĐS")	0315852199	16/08/2019	Văn phòng 1, Tầng 9, Tòa nhà Pearl Plaza, 561A Điện Biên Phủ, Phường Thạnh Mỹ Tây, Thành phố Hồ Chí Minh	Cổng thông tin	53,54
51	Công ty Cổ phần Dịch vụ Tài chính Bất động sản Tulip ("Tulip")	0316008661	08/11/2019	L17-11, Tầng 17, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, 72 Lê Thái, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh	Dịch vụ tài chính	60
52	Công ty Cổ phần Bất động sản GPT ("Đất Xanh Premium")	0314397500	11/05/2017	354D Nguyễn Xí, Phường Bình Lợi Trung, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh và môi giới BĐS	59
53	Công ty Cổ phần Tiptek (trước đây là Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Quốc Tế)	0316801479	13/04/2021	2W Ung Văn Khiêm, Phường Thạnh Mỹ Tây, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh và môi giới BĐS	64,9
54	Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Nha Trang ("Dầu khí Nha Trang")	4200734936	02/02/2008	Tầng 8, Tòa Nhà Sacombank, 76 Quang Trung, Phường Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa	Kinh doanh và môi giới BĐS	99,87
55	Công ty Cổ phần Propcom (trước đây là Công ty Cổ phần Bất động sản Redvn) ("Propcom")	0316692163	25/01/2021	Số 1B, Đường 30, Khu phố 2, Phường An Khánh, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh và môi giới BĐS	99
56	Công ty TNHH MTV Đất Xanh Tech ("Đất Xanh Tech")	0317021136	09/11/2021	2W Ung Văn Khiêm, Phường Thạnh Mỹ Tây, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh và môi giới BĐS	100
57	Công ty TNHH Đất Xanh Finance ("Đất Xanh Finance")	0317043429	09/11/2021	2W Ung Văn Khiêm, Phường Thạnh Mỹ Tây, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh và môi giới BĐS	100

Stt	Tên công ty	Số GCNĐKDN	Ngày thành lập	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ biểu quyết (%)
58	Công ty TNHH Athena Invest ("Athena")	0317043443	09/11/2021	2W Ung Văn Khiêm, Phường Thạnh Mỹ Tây, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh và môi giới BĐS	100
59	Công ty TNHH Patheon Holdings ("Patheon")	0317043436	09/11/2021	2W Ung Văn Khiêm, Phường Thạnh Mỹ Tây, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh và môi giới BĐS	100
60	Công ty TNHH Nhà Ở Ngay Việt Nam ("Nhà Ở Ngay")	0109481608	05/01/2021	Tầng 18, Center Building, số 1, đường Nguyễn Huy Tưởng, Phường Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội	Kinh doanh và môi giới BĐS	98,98
61	Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Bình Phước ("Bình Phước")	3801267240	22/12/2021	863 Quốc Lộ 14, Phường Bình Phước, Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh BĐS	100
62	Công ty TNHH Đầu tư DHG ("DHG")	6300350302	24/01/2022	Số 94A đường 1/5, Phường V, Thành phố Vị Thanh, Tỉnh Hậu Giang	Kinh doanh BĐS	100
63	Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ DN Premium ("DN Premium")	3603854166	08/02/2022	253 Phạm Văn Thuận, Phường Tam Hiệp, Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh BĐS	51
64	Công ty Cổ phần Bất động sản City Invest ("City Invest")	0317249596	14/04/2022	Căn hộ số 00.19 tầng trệt, Chung cư Thủ Thiêm Lake View 1, số 19 đường Tố Hữu, Phường An Khánh, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh BĐS	55
65	Công ty TNHH Công nghệ S-Tech ("S-Tech")	0106834164	25/04/2015	Tầng 18, tòa nhà Center Building, số 1, đường Nguyễn Huy Tưởng, Phường Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội	Xuất bản phần mềm	100
66	Công ty Cổ phần Đầu tư Diamond Tower ("Diamond")	0109944447	24/03/2022	Tầng 15, Tòa nhà Center Building, Số 01 Nguyễn Huy Tưởng, Phường Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội	Kinh doanh BĐS	100
67	Công ty Cổ phần Đầu tư Ruby Tower ("Ruby")	0109941421	23/03/2022	Tầng 15, Tòa nhà Center Building, Số 01 Nguyễn Huy Tưởng, Phường Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội	Kinh doanh BĐS	100
68	Công ty Cổ phần dịch vụ Asahi Luxstay	0110213963	22/12/2022	Tầng 15, Tòa nhà Center Building, Số 01 Nguyễn Huy Tưởng, Phường Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội	Hoạt động tư vấn quản lý	51
69	Công ty TNHH MTV Regal Hotels&Resort	0402160606	08/08/2022	52-54 đường Võ Văn Kiệt, Phường An Hải, Thành phố Đà Nẵng	Kinh doanh cơ sở lưu trú du lịch	100

Stt	Tên công ty	Số GCNĐKDN	Ngày thành lập	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ biểu quyết (%)
70	Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Bất động sản Tây Nam	1201663739	08/07/2022	Số 10A, Đường Ấp Bắc, Khu phố 1, Phường Trung An, Tỉnh Đồng Tháp	Kinh doanh và môi giới BĐS	56,5
71	Công ty TNHH Đầu Tư Bất động sản Phúc Hưng Phát	2500677989	25/01/2022	Xóm Chám, Xã Định Trung, Thành phố Vĩnh Yên, Tỉnh Vĩnh Phúc	Kinh doanh và môi giới BĐS	100
72	Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản DMH Group	0317403752	26/07/2022	Tầng 8, Tòa nhà văn phòng ADG Tower, số 37 Lê Văn Thiêm, Phường Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội	Kinh doanh BĐS	65,12
73	Công Ty TNHH Một Thành Viên Phát Triển Đô Thị Quảng Ngãi ("Đất Xanh Quảng Ngãi")	4300830792	03/01/2019	489 Quang Trung, Phường Cẩm Thành, Tỉnh Quảng Ngãi	Kinh doanh và môi giới BĐS	100
74	Công ty Cổ phần Đầu tư Sapphire Tower	0109949300	30/03/2022	Tầng 15, Tòa nhà Center Building, Số 01 Nguyễn Huy Tường, Phường Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội	Kinh doanh và môi giới BĐS	100
75	Công ty Cổ phần đầu tư Emerald Tower	0109941414	23/03/2022	Tầng 15, Tòa nhà Center Building, Số 01 Nguyễn Huy Tường, Phường Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội	Kinh doanh và môi giới BĐS	100
76	Công ty Cổ phần Bất động sản Ecohome ("Ecohome")	0316494556	23/09/2020	Khu Nhà ở Ngọc Lễ 1, Khu B, Nhà số B4, Đường N2, Khu Phố Bình Phước A, Phường Bình Chuẩn, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh và môi giới BĐS	100
77	Công Ty Cổ Phần Bất Động Sản Đất Phát Hưng (trước đây là Công ty Cổ phần Đất Xanh Commercial")	0318121038	23/10/2023	2W Ung Văn Khiêm, Phường Thạnh Mỹ Tây, Thành phố Hồ Chí Minh	Tư vấn, môi giới, đấu giá BĐS, đấu giá QSDĐ	70
78	Công Ty Cổ Phần Thương Mại Dịch Vụ Việt Nhật Cares	0110544098	16/11/2023	Tầng 18 Tòa nhà Center Building, Số 1 Nguyễn Huy Tường, Phường Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội	Vệ sinh chung nhà cửa	51
79	Công Ty Cổ Phần DAMC	0318064968	26/09/2023	2W Ung Văn Khiêm, Phường Thạnh Mỹ Tây, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh BĐS	100
80	Công Ty Cổ Phần Dịch Vụ Bất Động Sản Đông Bắc Bộ Homes	0402167633	10/10/2022	Tầng 18, Tòa văn phòng Center Building, số 1, đường Nguyễn Huy Tường, Phường Thanh Xuân, TP Hà Nội	Kinh doanh BĐS	51

Stt	Tên công ty	Số GCNĐKDN	Ngày thành lập	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ biểu quyết (%)
81	Công Ty TNHH MTV Cara Legend	1801786362	10/04/2025	139 Trần Hưng Đạo, Phường Ninh Kiều, Thành phố Cần Thơ	Kinh doanh và môi giới BĐS	100
82	Công Ty TNHH MTV Cara Smart City	1602196023	16/04/2025	Số 78 đường số 7, Tây Sông Hậu, Khóm Mỹ Thợ, Phường Long Xuyên, Tỉnh An Giang	Kinh doanh và môi giới BĐS	100
83	Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Và Phát Triển Bất Động Sản Ngọc Khánh	3703102138	10/10/2023	Ô 30A, Lô J45, KDC áp 3B, Phường Thới Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh và môi giới BĐS	100
84	Công ty TNHH Thương mại và Phát triển Eastern Lotus	0319124810	25/08/2025	Số 40 Trần Lưu, Phường Bình Trưng, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh và môi giới BĐS	100
85	Công Ty TNHH Đầu Tư Kinh Doanh Bất Động Sản Lan Anh	3702805498	30/08/2019	Nhà số LK2-19, Khu nhà ở Lan Anh, đường D2, Phường Bình Cơ, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh BĐS	100
86	Công ty TNHH Phát triển BĐS Orchid Land	0319110141	15/08/2025	262A Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường Xuân Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh BĐS	100
87	Công ty CP Bảo vệ Minh An	0110858390	10/10/2024	T18, Center Building, Số 1, đường Nguyễn Huy Tường, Phường Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội	Hoạt động bảo vệ cá nhân	51
88	Công Ty TNHH Magnolia Southern Holdings	0313075437	06/01/2015	46 Trần Huy Liệu, Phường Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh BĐS	100
89	Công Ty TNHH BĐS Hoa Phượng Đỏ	0319168649	20/09/2025	262A Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường Xuân Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh BĐS	100
90	Công ty Cổ Phần Bất Động Sản Thuận An City	3702826811	06/11/2019	262A Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường Xuân Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh BĐS	100
91	Công ty TNHH Đầu Tư Lê Gia Newland	4101464774	13/05/2016	Tổ 9, Khu phố Đức Đức 3, Phường Hoà Nhơn Nam, Tỉnh Gia Lai	Kinh doanh BĐS	67
92	Công ty Cổ Phần Dịch Vụ Và Địa Ốc Thăng Long	0108016069	11/10/2017	Biệt thự E24-N05C Khu đô thị Dịch Vọng, ngõ 6 phố Thành Thái, Phường Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội	Kinh doanh BĐS	51

