

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Ngày 31 tháng 03 năm 2025

CÔNG TY



DATXANH GROUP

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH

2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. HCM, VN

MỤC LỤC

Trang

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



DATXANH GROUP

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH

2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. HCM, VN

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

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

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

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

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại Số 2W, Đường Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam và chi nhánh tại Lầu 16, Tòa nhà Center Building, Số 1, Đường Nguyễn Huy Tưởng, Phường Thanh Xuân Trung, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

ỦY BAN KIỂM TOÁN

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

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

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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



DATXANH GROUP

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH

2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. HCM, VN

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ Phần Tập Đoàn Đất Xanh (“Công ty”) trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (sau đây gọi chung là “Tập đoàn”) cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2025.

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

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

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn vào ngày 31 tháng 03 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:

Bùi Ngọc Đức
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 28 tháng 4 năm 2025

**DATXANH GROUP**

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH

2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. HCM, VN

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

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
QUÝ I NĂM 2025
TẠI NGÀY 31/03/2025**

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Tại 31/03/2025	Tại 31/12/2024
A. Tài sản ngắn hạn	100		30.675.767.331.152	26.133.343.597.946
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	5.106.694.941.075	1.249.079.279.225
1. Tiền	111		2.683.327.335.135	361.642.199.820
2. Các khoản tương đương tiền	112		2.423.367.605.940	887.437.079.405
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		84.779.853.631	77.870.684.561
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5	84.779.853.631	77.870.684.561
III. Các khoản phải thu	130		11.793.510.749.004	11.089.555.145.173
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	2.056.635.007.424	1.601.265.690.444
2. Trả trước cho người bán	132	7	3.232.702.249.584	3.279.350.947.058
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	8	314.733.335.227	236.633.335.227
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	9	6.619.427.283.657	6.402.292.299.331
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	10	(429.987.126.888)	(429.987.126.887)
IV. Hàng tồn kho	140	11	13.386.716.201.742	13.406.214.592.820
1. Hàng tồn kho	141		13.386.716.201.742	13.406.214.592.820
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		304.065.585.700	310.623.896.167
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	12	119.775.602.279	125.529.531.185
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		142.503.378.028	144.384.995.061
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		41.786.605.393	40.709.369.921

**DATXANH GROUP**

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH

2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. HCM, VN

Mẫu số B 01a – DN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
QUÝ I NĂM 2025
TẠI NGÀY 31/03/2025**

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Tại 31/03/2025	Tại 31/12/2024
B. Tài sản dài hạn	200		2.984.363.628.380	3.050.030.578.129
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		790.922.454.812	804.376.257.651
1. Trả trước cho người bán dài hạn	212		101.925.000	101.925.000
2. Phải thu về cho vay dài hạn	215		3.325.000.000	16.625.000.000
3. Phải thu dài hạn khác	216	9	787.495.529.812	787.649.332.651
II. Tài sản cố định	220		363.023.904.887	369.744.124.860
1. Tài sản cố định hữu hình	221	13	293.645.691.477	298.730.468.439
- Nguyên giá	222		442.537.952.724	473.028.537.944
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(148.892.261.247)	(174.298.069.505)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	14	69.378.213.410	71.013.656.421
- Nguyên giá	228		122.747.574.869	122.747.574.869
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(53.369.361.459)	(51.733.918.448)
III. Bất động sản đầu tư	230	15	150.234.281.157	152.632.721.113
- Nguyên giá	231		301.915.307.837	301.915.307.837
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(151.681.026.680)	(149.282.586.724)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		738.226.898.914	735.268.167.727
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	16	738.226.898.914	735.268.167.727
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		442.950.863.545	442.902.357.570
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	17	417.064.646.103	417.041.140.128
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		904.012.012	879.012.012
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		(17.794.570)	(17.794.570)
4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		25.000.000.000	25.000.000.000
VI. Tài sản dài hạn khác	260		499.005.225.065	545.106.949.208
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	12	288.438.516.590	323.855.292.892
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		98.932.428.844	103.035.545.195
3. Lợi thế thương mại	269	19	111.634.279.631	118.216.111.121
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		33.660.130.959.532	29.183.374.176.075

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

**DATXANH GROUP**

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH
 2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. HCM, VN

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
QUÝ I NĂM 2025
TẠI NGÀY 31/03/2025

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Tại 31/03/2025	Tại 31/12/2024
C. Nợ phải trả	300		16.577.725.138.436	13.981.092.894.898
I. Nợ ngắn hạn	310		13.053.780.254.183	10.466.308.212.838
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	20	750.487.547.165	728.691.315.032
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	21	1.763.763.166.038	1.074.123.560.540
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	22	528.580.169.700	575.367.634.585
4. Phải trả người lao động	314		78.761.924.992	98.901.245.575
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	23	578.269.644.499	556.913.028.541
7. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	24	76.394.917.836	75.524.956.006
8. Phải trả ngắn hạn khác	319	25	4.856.551.321.497	3.922.979.589.809
9. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	26	4.225.125.911.089	3.230.367.385.594
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		195.845.651.367	203.439.497.156
II. Nợ dài hạn	330		3.523.944.884.253	3.514.784.682.060
1. Phải trả dài hạn khác	337		2.832.389.000	2.832.389.000
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	26	3.320.080.718.331	3.325.421.884.628
3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		201.031.776.922	186.530.408.432

**DATXANH GROUP**

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH
 2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. HCM, VN

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

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
 QUÝ I NĂM 2025
 TẠI NGÀY 31/03/2025**

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Tại 31/03/2025	Tại 31/12/2024
D. Nguồn vốn chủ sở hữu	400		17.082.405.821.096	15.202.281.281.177
I. Nguồn vốn chủ sở hữu	410		17.082.405.821.096	15.202.281.281.177
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	27.1	8.725.974.690.000	7.224.509.210.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		8.725.974.690.000	7.224.509.210.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412	27.1	582.680.194.322	283.153.338.806
3. Vốn khác của chủ sở hữu	414		1.360.256.242.131	1.360.256.242.131
4. Cổ phiếu quỹ (*)	415	27.1	(2.500.560.000)	(2.500.560.000)
5. Quỹ đầu tư phát triển	418	27.1	114.428.847.040	114.428.847.040
6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	27.1	1.535.626.915.840	1.487.270.873.697
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		1.487.270.873.697	1.231.335.871.892
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		48.356.042.143	255.935.001.805
7. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		4.765.939.491.763	4.735.163.329.503
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		33.660.130.959.532	29.183.374.176.075

Ngày 28 tháng 4 năm 2025

NGƯỜI LẬP BIỂU

NGUYỄN NHẬT THIÊN

KẾ TOÁN TRƯỞNG

BÙI THANH THẢO

TỔNG GIÁM ĐỐC



BÙI NGỌC ĐỨC

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



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH
2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. HCM, VN

Mẫu số B U1a - DN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

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

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 1		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 1	
			Năm 2025	Năm 2024	Năm 2025	Năm 2024
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	28.1	924.928.832.683	1.064.682.454.919	924.928.832.683	1.064.682.454.919
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		924.928.832.683	1.064.682.454.919	924.928.832.683	1.064.682.454.919
4. Giá vốn hàng bán	11	29	414.665.309.842	592.201.260.192	414.665.309.842	592.201.260.192
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		510.263.522.841	472.481.194.727	510.263.522.841	472.481.194.727
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	28.2	11.701.444.319	8.421.125.825	11.701.444.319	8.421.125.825
7. Chi phí tài chính	22	30	138.762.643.971	125.120.838.398	138.762.643.971	125.120.838.398
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		131.692.683.141	115.308.750.708	131.692.683.141	115.308.750.708
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24	17	23.505.975	(995.340.054)	23.505.975	(995.340.054)
9. Chi phí bán hàng	25	31	146.251.017.507	144.975.252.269	146.251.017.507	144.975.252.269
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	31	79.242.851.342	72.787.033.182	79.242.851.342	72.787.033.182
11 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		157.731.960.315	137.023.856.649	157.731.960.315	137.023.856.649
12. Thu nhập khác	31		1.708.470.338	3.273.854.407	1.708.470.338	3.273.854.407
13. Chi phí khác	32		5.226.556.957	7.694.072.176	5.226.556.957	7.694.072.176
14. Lợi nhuận khác	40		(3.518.086.619)	(4.420.217.769)	(3.518.086.619)	(4.420.217.769)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		154.213.873.696	132.603.638.880	154.213.873.696	132.603.638.880
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	32	57.067.207.037	40.466.920.361	57.067.207.037	40.466.920.361
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	32	18.604.484.841	14.501.779.164	18.604.484.841	14.501.779.164
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		78.542.181.818	77.634.939.355	78.542.181.818	77.634.939.355
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		48.356.042.143	31.281.442.401	48.356.042.143	31.281.442.401
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		30.186.139.675	46.353.496.954	30.186.139.675	46.353.496.954
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	27.4	63	47	63	47
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	27.4	63	47	63	47

NGƯỜI LẬP BIỂU

NGUYỄN NHẬT THIÊN

KẾ TOÁN TRƯỞNG

BÙI THANH THẢO



**DATXANH GROUP****CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH**

2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. HCM, VN

Mẫu số B 03a – DN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-
BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**(THEO PHƯƠNG PHÁP GIÁN TIẾP)****QUÝ I NĂM 2025**

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 1	
			Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		154.213.873.696	132.603.638.880
2. Điều chỉnh các khoản			134.570.627.671	128.877.591.075
Khấu hao tài sản cố định ("TSCĐ"), bất động sản đầu tư và phân bổ lợi thế thương mại	02	13. 14. 15. 19	14.479.496.824	20.892.302.062
Các khoản dự phòng	03		-	189.999.999
Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		123.398.000	(168.272.500)
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(11.724.950.294)	(7.345.189.194)
Chi phí lãi vay	06	30	131.692.683.141	115.308.750.708
3. Lợi nhuận từ HĐ kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		288.784.501.367	261.481.229.955
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(620.640.844.611)	43.272.608.654
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		19.498.391.078	129.268.063.920
Tăng, giảm các khoản phải trả	11		1.558.091.134.139	(320.725.421.258)
Tăng, giảm chi phí trả trước	12		41.170.705.208	53.805.235.095
Tiền lãi vay đã trả	14		(87.760.543.364)	(104.176.929.060)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	22	(61.437.264.114)	(93.463.629.770)
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(7.593.845.789)	(3.625.048.365)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		1.130.112.233.914	(34.163.890.829)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		(3.074.135.732)	(631.762.342)
Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TS DH khác	22		1.336.399.140	-
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(89.439.521.802)	(6.315.908.895)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		17.730.352.732	19.096.042.096
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	(7.900.000.000)
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		11.546.682.940	17.802.732.723
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(61.900.222.722)	22.051.103.582

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



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH

2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. HCM, VN

Mẫu số B 03a – DN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-
BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
(THEO PHƯƠNG PHÁP GIÁN TIẾP)
QUÝ I NĂM 2025

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 1	
			Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31			
			1.802.510.485.516	1.219.413.628.000
Tiền thu từ đi vay	33	26	1.512.813.547.904	555.395.604.577
Tiền trả nợ gốc vay	34	26	(524.640.692.762)	(639.162.645.219)
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(1.279.690.000)	(259.398.577)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		2.789.403.650.658	1.135.387.188.781
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		3.857.615.661.850	1.123.274.401.534
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	4	1.249.079.279.225	276.068.570.931
Ảnh hưởng của tỷ giá hối đoái đến quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	4	5.106.694.941.075	1.399.342.972.465

Ngày 28 tháng 4 năm 2025

NGƯỜI LẬP BIỂU

NGUYỄN NHẬT THIÊN

KẾ TOÁN TRƯỞNG

BÙI THANH THẢO

TỔNG GIÁM ĐỐC



BÙI NGỌC ĐỨC



DATXANH GROUP

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH
2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. HCM, VN

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 03 năm 2025
(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)
Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

1. THÔNG TIN CÔNG TY

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

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

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

Tập đoàn có trụ sở chính đăng ký tại số 2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 03 năm 2025 là: 2.737 (Ngày 31 tháng 12 năm 2024: 2.516).

Cơ cấu tổ chức

Cơ cấu tổ chức của Công ty bao gồm 82 công ty con sau:

STT	Tên công ty con	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Tỷ lệ biểu quyết (%)
1.	Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh (“DXS”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	59,00
2.	Công ty Cổ phần Vicco Sài Gòn (“Vicco Saigon”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	99,99
3.	Công ty Cổ phần Hội An Invest (“Hoi An Invest”)	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	100,00
4.	Công ty Cổ phần Đầu tư Đồng Nai (“Đầu tư Đồng Nai”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100,00
5.	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Miền Bắc (“DXI”)	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	100,00
6.	Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hà An (“Hà An”)	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	100,00
7.	Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Thăng Long (“Thăng Long Petrol”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100,00
8.	Công ty Cổ phần Đầu tư Đất Viễn Đông (“Vidoland”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100,00
9.	Công ty TNHH Charm & CI Việt Nam (“Charm & CI”)	Đầu tư KD Bất Động Sản	Đang hoạt động	100,00
10.	Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Hà An Land (“Hà An Land”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100,00

**DATXANH GROUP**

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH
 2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. HCM, VN

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 03 năm 2025
 (Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)
 Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

11.	Công ty Cổ phần Đầu tư Phước Sơn	Kinh doanh BĐS& quyền SDD	Đang hoạt động	100,00
12.	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Miền Đông (“BDS Miền Đông”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang làm thủ tục giải thể	100,00
13.	Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất Động sản Đông Nam Bộ (“BDS Đông Nam Bộ”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang làm thủ tục giải thể	100,00
14.	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Tây Nam Bộ (“BDS Tây Nam Bộ”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100,00
15.	Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Dịch vụ Hà Thuận Hùng (“Hà Thuận Hùng”)	Xây dựng	Đang hoạt động	100,00
16.	Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Đồng Nai (“BDS Đồng Nai”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100,00
17.	Công ty TNHH Đầu tư Sài Gòn Riverside (“Saigon Riverside”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100,00
18.	Công ty Cổ phần Dịch vụ và Địa ốc Đất Xanh Miền Bắc (“Đất Xanh Miền Bắc”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	63,50
19.	Công ty Cổ phần Địa ốc Viethomes (“Viethomes”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	55,79
20.	Công ty Cổ phần Bất động sản Bắc Trung Bộ (“BDS Bắc Trung Bộ”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51,00
21.	Công ty Cổ phần Bất động sản Duyên Hải (“Đất Xanh Duyên Hải”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51,00
22.	Công ty Cổ phần Dịch vụ Quản lý Tài sản và Đầu tư Asahi Japan (“Asahi”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51,00
23.	Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Bất động sản Hùng Vương (“Hùng Vương”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	54,26
24.	Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Bất động sản Kinh Bắc (“Kinh Bắc”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	83,00
25.	Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư S-Advices (“S-Advices”)	Hoạt động tư vấn quản lý	Đang hoạt động	98,00
26.	Công ty TNHH Tư vấn S-Media (“S-Media”)	Quảng cáo	Đang hoạt động	99,00
27.	Công ty TNHH S-O Farm (“S-O Farm”)	Hoạt động dịch vụ trồng trọt	Đang hoạt động	98,00
28.	Công ty Cổ phần Bất Động Sản Bắc Bộ (“BDS Bắc Bộ”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51,00
29.	Công ty Cổ phần Bất động sản S-Homes Group (“S-Homes”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	87,00
30.	Công Ty Cổ Phần Cara Group (“Đất Xanh Miền Tây”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	61,00
31.	Công Ty Cổ Phần Bất Động Sản Chín Rồng (“BDS Cần Thơ”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	78,00
32.	Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Nam Miền Tây (“BDS Nam Miền Tây”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51,00

**DATXANH GROUP****CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH****2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. HCM, VN**

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 03 năm 2025

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

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

33.	Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Duyên Hải Miền Tây (“Duyên Hải Miền Tây”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51,00
34.	Công ty Cổ phần Bất động sản Bắc Miền Tây (“BDS Bắc Miền Tây”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51,00
35.	Công ty Cổ phần Regal Group (“Đất Xanh Miền Trung”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	55,00
36.	Công Ty cổ phần kinh doanh và đầu tư Đất Xanh Miền Trung (“Đô Thị Thông Minh”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	61,00
37.	Công ty Cổ phần Bất động sản Nam Miền Trung (“Đất Xanh Nam Miền Trung”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	56%
38.	Công ty TNHH MTV Smart City (“Smart City”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100,00
39.	Công Ty TNHH Một Thành Viên Phát Triển Đô Thị Quảng Ngãi (“Đất Xanh Quảng Ngãi”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100,00
40.	Công ty TNHH Phát triển Đô thị Quảng Bình (“Đất Xanh Quảng Bình”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100,00
41.	Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Emerald (“Đất Xanh Emerald”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	59%
42.	Công ty TNHH Regal Food (“Regal Food”)	Kinh doanh lương thực và thực phẩm	Đang hoạt động	100,00
43.	Công ty Cổ phần Bất động sản Linkgroup (“Linkgroup”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	80,47
44.	Công ty TNHH Đầu tư Linkland (“Linkland Invest”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100,00
45.	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Linkhouse (“Linkhouse”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51,00
46.	Công ty Cổ phần Bất động sản Linkhouse Miền Trung (“Linkhouse Miền Trung”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51,00
47.	Công ty Cổ phần Bất động sản Ecohome (“Ecohome”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100,00
48.	Công ty TNHH Nông nghiệp Lifarm (“Lifarm”)	Trồng trọt	Đang hoạt động	100,00
49.	Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Ngọc Lễ (“Ngọc Lễ”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	82,44
50.	Công ty Cổ phần Phát Triển Địa Ốc Đất Xanh Nam Trung Bộ (“Đất Xanh Nam Trung Bộ”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	71,00
51.	Công ty Cổ phần Công Nghệ Bất động sản Việt Nam (“Công Nghệ BĐS”)	Cổng thông tin	Đang hoạt động	50,99
52.	Công ty Cổ phần DXMD Việt Nam (trước đây là Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Đất Xanh Miền Đông (“Đất Xanh Miền Đông”))	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	61,00
53.	Công ty Cổ phần Công nghệ Ihouzz (“Công nghệ Thông tin BĐS”)	Cổng thông tin	Đang hoạt động	53,54

**DATXANH GROUP****CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH****2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. HCM, VN**

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 03 năm 2025

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

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

54.	Công ty Cổ phần Dịch vụ Tài chính Bất động sản Tulip (“Tulip”)	Dịch vụ tài chính	Đang hoạt động	60,00
55.	Công ty Cổ phần Bất động sản GPT (“Đất Xanh Premium”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	59,00
56.	Công ty Cổ phần Tiptek (trước đây là Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Quốc Tế)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	64,90
57.	Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Nha Trang (“Dầu khí Nha Trang”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	99,87
58.	Công ty Cổ phần Propcom (trước đây là Công ty Cổ phần Bất động sản Redvn) (“Propcom”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	99,00
59.	Công ty TNHH MTV Đất Xanh Tech (“Đất Xanh Tech”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang làm thủ tục giải thể	100,00
60.	Công ty TNHH Đất Xanh Finance (“Đất Xanh Finance”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang làm thủ tục giải thể	100,00
61.	Công ty TNHH Athena Invest (“Athena”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100,00
62.	Công ty TNHH Patheon Holdings (“Patheon”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100,00
63.	Công ty TNHH Nhà Ở Ngay Việt Nam (“Nhà Ở Ngay”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	98,98
64.	Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Bình Phước (“Bình Phước”)	Kinh doanh BĐS	Đang làm thủ tục giải thể	100,00
65.	Công ty TNHH Đầu tư DHG (“DHG”)	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	100,00
66.	Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ DN Premium (“DN Premium”)	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	51,00
67.	Công ty Cổ phần Bất động sản City Invest (“City Invest”)	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	55,00
68.	Công ty Cổ phần Địa Ốc Tây Nguyên (“Địa Ốc Tây Nguyên”)	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	51,00
69.	Công ty TNHH Công nghệ S-Tech (“S-Tech”)	Xuất bản phần mềm	Đang hoạt động	100,00
70.	Công ty Cổ phần Đầu tư Diamond Tower (“Diamond”)	Kinh doanh BĐS	Đang làm thủ tục giải thể	100,00
71.	Công ty Cổ phần Đầu tư Ruby Tower (“Ruby”)	Kinh doanh BĐS	Đang làm thủ tục giải thể	100,00
72.	Công ty TNHH Đầu Tư Bất động sản Phúc Hưng Phát	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100,00
73.	Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Bất động sản Tây Nam	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	56,50
74.	Công ty Cổ phần dịch vụ Asahi Luxstay	Hoạt động tư vấn quản lý	Đang hoạt động	51,00
75.	Công ty TNHH MTV Regal Hotels&Resort	Kinh doanh cơ sở lưu trú du lịch	Đang hoạt động	100,00



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH
2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. HCM, VN

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 03 năm 2025
(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)
Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

76.	Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản DMH Group	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	51,00
77.	Công ty Cổ phần Đầu tư Sapphire Tower	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang làm thủ tục giải thể	100,00
78.	Công ty Cổ phần đầu tư Emerald Tower	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang làm thủ tục giải thể	100,00
79.	Công Ty Cổ Phần Thương Mại Dịch Vụ Việt Nhật Cares	Vệ sinh chung nhà cửa	Đang hoạt động	51,00
80.	Công Ty Cổ Phần Đất Xanh Commercial	Tư vấn, môi giới, đấu giá BĐS, đấu giá QSDĐ	Đang hoạt động	70,00
81.	Công Ty Cổ Phần Dịch Vụ Bất Động Sản Đông Bắc Bộ Homes	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	51,00
82.	Công Ty Cổ Phần DAMC	Kinh doanh BĐS	Đang làm thủ tục giải thể	100,00

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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



DATXANH GROUP

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH
2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. HCM, VN

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 03 năm 2025
(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)
Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

2.3 Kỳ kế toán năm

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

2.4 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

2.5 Cơ sở hợp nhất

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

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

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

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

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

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Hàng tồn kho

Hàng hóa bất động sản

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

- Chi phí tiền sử dụng đất và tiền thuê đất;



DATXANH GROUP

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH
2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. HCM, VN

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 03 năm 2025

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

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

- Chi phí 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, thuê chuyển nhượng đất, chi phí quản lý xây dựng chung, và các chi phí liên quan khác.

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

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

Hàng tồn kho khác

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

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

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

Hàng hóa, công cụ dụng cụ	- chi phí mua theo phương pháp thực tế đích danh
Bất động sản dở dang	- chi phí xây dựng theo phương pháp thực tế đích danh
Nguyên vật liệu	- chi phí mua theo phương pháp bình quân gia quyền
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	- giá vốn nguyên vật liệu và lao động trực tiếp cộng chi phí sản xuất chung có liên quan theo phương pháp bình quân gia quyền

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

3.3 Các khoản phải thu

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Tập đoàn dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong kỳ trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

**DATXANH GROUP**

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH
 2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. HCM, VN

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 03 năm 2025
 (Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)
 Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

3.4 Tài sản cố định

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

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

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

3.5 Quyền sử dụng đất

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

3.6 Khấu hao và hao mòn

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

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

Tập đoàn không khấu hao quyền sử dụng đất với thời gian sử dụng không thời hạn.

3.7 Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

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



DATXANH GROUP

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH
2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. HCM, VN

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 03 năm 2025
(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)
Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

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

3.8 Chi phí đi vay

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

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

3.9 Chi phí trả trước

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

Các loại chi phí sau đây được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần từ 2 đến 5 năm hoặc ghi nhận phù hợp với doanh thu vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ:

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

Nhà mẫu; và

Chi phí hoa hồng môi giới.

3.10 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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

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



DATXANH GROUP

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH
2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. HCM, VN

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 03 năm 2025
(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)
Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thể thương mại bị tổn thất ngay trong kỳ phát sinh.

3.11 Đầu tư vào công ty liên kết

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

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

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

3.12 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.13 Các khoản dự phòng

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

3.14 Cổ phiếu quỹ

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



DATXANH GROUP

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH
2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. HCM, VN

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 03 năm 2025

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

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

3.15 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được chia cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

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

Quỹ đầu tư phát triển

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

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

3.16 Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

3.17 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu bán biệt thự, nhà phố và căn hộ

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

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

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

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

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



DATXANH GROUP

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH
2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. HCM, VN

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 03 năm 2025
(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)
Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

Hợp đồng xây dựng

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

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

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

Tiền lãi

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

Tiền cho thuê

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

3.18 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các kỳ sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng,



DATXANH GROUP

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH
2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. HCM, VN

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 03 năm 2025
(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)
Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này.

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

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

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

Tập đoàn chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Tập đoàn có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế đối với cùng một đơn vị chịu thuế.

3.19 Thông tin bộ phận

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

3.20 Trái phiếu chuyển đổi

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

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

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

**DATXANH GROUP**

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH
 2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. HCM, VN

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 03 năm 2025
 (Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)
 Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Ngày 31 tháng 03 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Tiền mặt	8.298.390.585	4.763.644.509
Tiền gửi ngân hàng	2.675.028.944.550	356.878.555.311
Các khoản tương đương tiền (*)	2.423.367.605.940	887.437.079.405
TỔNG CỘNG	5.106.694.941.075	1.249.079.279.225

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

5. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

	Ngày 31 tháng 03 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Tiền gửi có kỳ hạn	84.779.853.631	77.870.684.561
Trái phiếu	-	-
TỔNG CỘNG	84.779.853.631	77.870.684.561

(*) Các khoản tiền gửi ngắn hạn có kỳ hạn gốc từ ba (3) đến mười hai (12) tháng tại các ngân hàng thương mại và hưởng lãi suất từ 3,3 đến 6,6%.

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	Ngày 31 tháng 03 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Công ty TNHH Đông Đô Peninsula Đà Nẵng	44.317.151.098	35.069.999.677
Các khách hàng khác	2.012.317.856.326	1.566.195.690.767
TỔNG CỘNG	2.056.635.007.424	1.601.265.690.444

**DATXANH GROUP**

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH
 2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. HCM, VN

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 03 năm 2025
 (Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)
 Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Ngày 31 tháng 03 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Các đối tác cá nhân	1.358.622.426.725	1.358.622.426.725
Công Ty TNHH Đầu Tư Xuất Nhập Khẩu Tổng Hợp Đức Mai	316.377.050.718	319.586.662.384
Công ty Cổ Phần Địa Ốc Sài Gòn	274.017.150.000	274.017.150.000
Các khách hàng khác	1.283.685.622.141	1.327.124.707.949
TỔNG CỘNG	3.232.702.249.584	3.279.350.947.058

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY

	Ngày 31 tháng 03 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Cho vay bên khác	314.733.335.227	236.633.335.227
TỔNG CỘNG	314.733.335.227	236.633.335.227

Các khoản vay ngắn hạn được chi tiết như sau:

	Ngày 31 tháng 03 năm 2025	Hình thức đảm bảo
Bên vay		
Nguyễn Khắc Vinh	78.200.000.000	Tín chấp
Công ty Cổ phần In Nông nghiệp	94.500.000.000	Tín chấp
Công Ty Cổ Phần Sài Gòn Riverview	27.600.000.000	Tín chấp
Các khách hàng khác	114.433.335.227	
Cộng	314.733.335.227	

**DATXANH GROUP**

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH
 2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. HCM, VN

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 03 năm 2025
 (Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)
 Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

9. PHẢI THU KHÁC

	<i>Ngày 31 tháng 03 năm 2025</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2024</i>
Ký quỹ, ký cược cho các hợp đồng tiếp thị và phân phối dự án bất động sản	3.563.747.907.849	3.316.419.325.462
Vốn góp của các hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD")	276.026.211.984	276.034.542.883
Tạm ứng đầu tư	2.397.696.865.260	2.412.489.181.848
Khác	248.738.421.503	280.459.869.201
Tạm ứng nhân viên	133.217.877.061	116.889.379.937
	6.619.427.283.657	6.402.292.299.331

Dài hạn

	<i>Ngày 31 tháng 03 năm 2025</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2024</i>
Vốn góp hợp đồng hợp tác kinh doanh	764.000.000.000	764.000.000.000
Ký quỹ, ký cược	16.371.398.900	16.566.398.900
Khác	7.124.130.912	7.082.933.751
	787.495.529.812	787.649.332.651
	7.406.922.813.469	7.189.941.631.982

TỔNG CỘNG

10. DỰ PHÒNG PHẢI THU NGẮN HẠN KHÓ ĐÒI

	<i>Ngày 31 tháng 03 năm 2025</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2024</i>
Dự phòng các khoản phải thu	103.059.438.831	103.059.438.831
Dự phòng các khoản đặt cọc, ký quỹ	206.628.473.848	206.628.473.847
Dự phòng trả trước cho người bán	120.299.214.209	120.299.214.209
TỔNG CỘNG	429.987.126.888	429.987.126.887

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

	<i>Ngày 31 tháng 03 năm 2025</i>	<i>Ngày 31 tháng 03 năm 2024</i>
Số đầu kỳ	429.987.126.887	364.414.798.345
Dự phòng trích lập trong kỳ	-	200.000.000
Hoàn nhập dự phòng trong kỳ	1	(10.000.001)
Số cuối kỳ	429.987.126.888	364.604.798.344

**DATXANH GROUP****CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH**

2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. HCM, VN

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 03 năm 2025

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

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

11. HÀNG TỒN KHO

	<i>Ngày 31 tháng 03 năm 2025</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2024</i>
Bất động sản dở dang	9.028.250.831.556	9.093.318.209.750
Bất động sản thành phẩm	3.890.338.109.512	3.914.584.082.723
Bất động sản hàng hoá	445.301.254.617	385.039.937.186
Hàng hóa	20.441.925.899	9.623.434.449
Công cụ, dụng cụ	2.384.080.158	3.648.928.712
TỔNG CỘNG	13.386.716.201.742	13.406.214.592.820
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	-
GIÁ TRỊ THUẦN	13.386.716.201.742	13.406.214.592.820

Chi phí lãi vay vốn hóa

Trong kỳ, Tập đoàn đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là: 37.295.531.636 VND (kỳ kế toán kết thúc tại ngày 31 tháng 03 năm 2024: 30.228.983.281 VND). Các khoản chi phí đi vay này liên quan đến các khoản vay nhằm tài trợ cho việc xây dựng và phát triển các dự án bất động sản đang triển khai của Tập đoàn.

12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	<i>Ngày 31 tháng 03 năm 2025</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2024</i>
Ngắn hạn		
Chi phí hoa hồng môi giới	89.900.389.950	114.685.095.357
Công cụ, dụng cụ	1.789.899.669	1.985.269.151
Chi phí thuê văn phòng	361.937.932	539.658.816
Khác	27.723.374.728	8.319.507.861
	119.775.602.279	125.529.531.185
Dài hạn		
Chi phí hoa hồng môi giới, nhà mẫu	187.335.068.449	269.500.451.424
Công cụ, dụng cụ	5.817.501.361	2.514.279.354
Chi phí sửa chữa văn phòng	5.334.265.351	5.033.219.520
Khác	89.951.681.429	46.807.342.594
	288.438.516.590	323.855.292.892
TỔNG CỘNG	408.214.118.869	449.384.824.077



2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. HCM, VN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

(Thế hệ hiện hàng đồng Việt Nam ngoại trừ trường hợp hơn có ghi chú bằng đồng tiền khác)

13. TÀI SẢN CỔ ĐỊNH HỮU HÌNH

	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
Nguyên giá:						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	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 kỳ	-	-	-	115.404.545	-	115.404.545
Thanh lý	(30.605.989.765)	-	-	-	-	(30.605.989.765)
Vào ngày 31 tháng 03 năm 2025	258.964.429.981	13.687.230.208	118.930.308.732	27.000.709.072	23.955.274.731	442.537.952.724

Đã khấu hao hết

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024

Thanh lý

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024

Vào ngày 31 tháng 03 năm 2025



CÔNG TY CỔ TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH
2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. HCM, VN

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 03 năm 2025
(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)
Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

14. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm	Trang web	Khác	Tổng cộng
Nguyên giá:					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	34.785.555.399	81.701.694.865	5.766.166.005	494.158.600	122.747.574.869
Vào ngày 31 tháng 03 năm 2025	34.785.555.399	81.701.694.865	5.766.166.005	494.158.600	122.747.574.869
Giá trị hao mòn lũy kế:					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	-	(46.952.273.592)	(4.303.490.155)	(478.154.701)	(51.733.918.448)
Khấu hao trong kỳ	-	(1.502.068.012)	(130.625.000)	(2.749.999)	(1.635.443.011)
Vào ngày 31 tháng 03 năm 2025	-	(48.454.341.604)	(4.434.115.155)	(480.904.700)	(53.369.361.459)
Giá trị còn lại:					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	34.785.555.399	34.749.421.273	1.462.675.850	16.003.899	71.013.656.421
Vào ngày 31 tháng 03 năm 2025	34.785.555.399	33.247.353.261	1.332.050.850	13.253.900	69.378.213.410

**DATXANH GROUP**

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH

2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. HCM, VN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 03 năm 2025

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

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

15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Ngày 31 tháng 03 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Bất động sản đầu tư chờ tăng giá	31.454.545.455	31.454.545.455
Bất động sản đầu tư cho thuê (Thuyết minh số 15.1)	118.779.735.702	121.178.175.658
TỔNG CỘNG	150.234.281.157	152.632.721.113

15.1 Bất động sản đầu tư cho thuê**Nguyên giá:***Nhà cửa vật kiến trúc*

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	270.460.762.382
Vào ngày 31 tháng 03 năm 2025	270.460.762.382

Giá trị khấu hao lũy kế:

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	(149.282.586.724)
Khấu hao trong kỳ	(2.398.439.956)
Vào ngày 31 tháng 03 năm 2025	(151.681.026.680)

Giá trị còn lại:

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	121.178.175.658
Vào ngày 31 tháng 03 năm 2025	118.779.735.702

16. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	Ngày 31 tháng 03 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Dự án Sân Golf và khu biệt thự sinh thái	566.612.401.142	566.399.786.148
Chi phí dự án khác	171.614.497.772	168.868.381.579
TỔNG CỘNG	738.226.898.914	735.268.167.727

**DATXANH GROUP****CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH****2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. HCM, VN****THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 03 năm 2025

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

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

17. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT

	Lĩnh vực kinh doanh	Vào Ngày 31 tháng 03 năm 2025		Vào Ngày 31 tháng 12 năm 2024	
		Tỷ lệ biểu quyết (%)	Giá trị ghi sổ VND	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Giá trị ghi sổ VND
Công ty Cổ phần Đất Xanh Capital	Kinh doanh BĐS	49,00	299.691.799.680	49,00	299.693.461.236
Công ty Cổ Phần Đầu tư và Dịch vụ Đất Xanh Miền Nam	Kinh doanh và môi giới BĐS	49,07	-	49,07	-
Công ty TNHH Đầu tư Lê Gia Newland	Kinh doanh và môi giới BĐS	50,00	38.861.219.527	50,00	39.255.468.825
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Đất Phước Thịnh	Kinh doanh và môi giới BĐS	36,00	2.298.697	36,00	5.706.400
Công ty Cổ phần Vision Realty	Kinh doanh và môi giới BĐS	36,00	-	36,00	-
Công ty Cổ Phần Landtogo	Kinh doanh và môi giới BĐS	36,00	7.551.095	36,00	16.925.249
Công ty Cổ phần Houzz Agent	Kinh doanh và môi giới BĐS	36,00	15.485.353	36,00	7.918.975
Công ty Cổ phần Nhà Ở Ngay Reco	Kinh doanh và môi giới BĐS	25,00	1.021.234.177	25,00	1.188.615.732
Công ty TNHH ĐT Kinh doanh BĐS Lan Anh	Kinh doanh và môi giới BĐS	30,00	49.390.988.895	30,00	49.392.989.526
Công ty TNHH Tư vấn & Đầu tư Tadugo	Kinh doanh và môi giới BĐS	25,00	24.954.421.736	25,00	25.000.000.000
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Indochine	Kinh doanh và môi giới BĐS	27,77	3.037.864.765	27,77	2.396.895.164
Công ty CP Sight Realty	Kinh doanh và môi giới BĐS	45,00	81.782.178	45,00	83.159.021
TỔNG CỘNG			417.064.646.103		417.041.140.128

**DATXANH GROUP****CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH****2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. HCM, VN**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 03 năm 2025

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

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

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

Số dư đầu kỳ	565.868.371.896
Số dư cuối kỳ	565.868.371.896

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

Số dư đầu kỳ	(148.827.231.768)
Phần lợi nhuận từ các công ty liên kết trong kỳ	23.505.975
Số dư cuối kỳ	(148.803.725.793)

Giá trị còn lại

Số dư đầu kỳ	417.041.140.128
Số dư cuối kỳ	417.064.646.103

19. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI*VND***Nguyên giá:**

Số đầu kỳ	263.273.259.776
Số cuối kỳ	263.273.259.776

Phân bổ lũy kế:

Số đầu kỳ	(145.057.148.655)
Phân bổ trong kỳ	(6.581.831.490)
Số cuối kỳ	(151.638.980.145)

Giá trị còn lại

Số đầu kỳ	118.216.111.121
Số cuối kỳ	111.634.279.631

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 03 năm 2025

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

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

20. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

Chi tiết như sau:

- Công ty Cổ phần Xây dựng Phước Thành
- Công Ty Cổ Phần DBFS
- Khác

TỔNG CỘNG

Ngày 31 tháng 03
năm 2025

Ngày 31 tháng 12
năm 2024

106.859.551.257 113.268.990.928

66.881.595.932 53.745.690.386

576.746.399.976 561.676.633.718

750.487.547.165 728.691.315.032

21. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

Cá nhân mua căn hộ trả tiền trước

Khách hàng khác trả tiền trước

TỔNG CỘNG

Ngày 31 tháng 03
năm 2025

Ngày 31 tháng 12
năm 2024

1.696.873.348.865 1.022.572.522.260

66.889.817.173 51.551.038.280

1.763.763.166.038 1.074.123.560.540

22. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Ngày 31 tháng 12
năm 2024

Số phải nộp
trong kỳ

Số đã nộp
trong kỳ

Ngày 31 tháng 03
năm 2025

Thuế GTGT 111.077.598.262 27.925.070.730 71.178.534.289 67.824.134.703

Thuế TNDN 389.223.598.683 57.067.207.037 61.437.264.114 384.853.541.606

Thuế TNCN 9.955.056.550 34.731.239.570 34.482.637.344 10.203.658.776

Khác 65.111.381.089 7.540.930.358 6.953.476.833 65.698.834.614

TỔNG CỘNG 575.367.634.585 127.264.447.695 174.051.912.580 528.580.169.700

23. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

Ngày 31 tháng 03
năm 2025

Ngày 31 tháng 12
năm 2024

Chi phí xây dựng của các dự án 198.122.245.044 299.519.800.050

Chi phí lãi vay 195.346.468.289 151.414.328.512

Chi phí phát hành trái phiếu 6.770.800.286 3.963.928.515

Phí môi giới 39.841.302.695 46.737.521.531

Khác 138.188.828.185 55.277.449.933

TỔNG CỘNG 578.269.644.499 556.913.028.541

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 03 năm 2025

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

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

24. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	Ngày 31 tháng 03 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Doanh thu từ dịch vụ bất động sản	66.942.144.651	66.564.152.528
Doanh thu khác	9.452.773.185	8.960.803.478
TỔNG CỘNG	76.394.917.836	75.524.956.006

25. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	Ngày 31 tháng 03 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Thu hộ tiền cho chủ đầu tư dự án	474.509.248.309	438.912.853.897
Phải trả các khoản đầu tư	4.332.436.165	3.927.339.422
Thu hộ phí bảo trì các dự án	134.511.548.818	134.393.243.435
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	1.337.090.405.706	90.281.229.404
Phải trả cổ tức	1.555.185.787	1.897.875.787
Phải trả tiền đặt cọc mua căn hộ	1.580.987.587.882	1.900.038.933.301
Nhận vốn góp từ HĐHTKD	1.173.110.396.481	1.196.689.564.412
Khác	150.454.512.349	156.838.550.151
TỔNG CỘNG	4.856.551.321.497	3.922.979.589.809

26. VAY

	Ngày 31 tháng 03 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Ngắn hạn	4.225.125.911.089	3.230.367.385.594
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 26.1)	2.060.422.059.800	805.341.545.964
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả (Thuyết minh số 26.2)	1.208.775.981.548	1.472.022.997.023
Trái phiếu ngắn hạn, dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 26.3)	949.157.869.741	948.479.826.294
Vay tổ chức, cá nhân khác	6.770.000.000	4.523.016.313
Dài hạn	3.320.080.718.331	3.325.421.884.628
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 26.4)	2.863.263.609.209	2.869.171.236.115
Trái phiếu (Thuyết minh số 26.5)	441.817.109.122	441.250.648.513
Vay tổ chức, cá nhân khác	15.000.000.000	15.000.000.000
TỔNG CỘNG	7.545.206.629.420	6.555.789.270.222

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 03 năm 2025

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

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

Tình hình tăng giảm các khoản vay như sau:

	<i>Kỳ này</i>	<i>Kỳ trước</i>
Số đầu kỳ	6.555.789.270.222	5.289.299.702.818
Vay	1.512.813.547.904	555.395.604.577
Trả nợ gốc vay	(524.640.692.762)	(639.162.645.219)
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	1.244.504.056	1.918.093.977
Số cuối kỳ	7.545.206.629.420	5.207.450.756.153

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

26.1 Các khoản vay ngắn hạn ngân hàng

<i>Ngân hàng</i>	<i>Vào ngày 31.03.2025</i>	<i>Kỳ hạn trả gốc</i>	<i>Mục đích vay</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam	249.401.706.863	Từ ngày 27 tháng 05 năm 2025 đến ngày 31 tháng 12 năm 2025	Bổ sung vốn hoạt động kinh doanh	Thế chấp
Ngân hàng Thương mại cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng	92.944.476.318	Từ ngày 03 tháng 07 năm 2025 đến ngày 05 tháng 09 năm 2025	Bổ sung vốn hoạt động kinh doanh	Thế chấp
Ngân hàng Thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam	72.870.796.060	Từ ngày 02 tháng 04 năm 2025 đến ngày 04 tháng 09 năm 2025	Bổ sung vốn hoạt động kinh doanh	Thế chấp
Ngân hàng thương mại cổ phần Ngoại thương Việt Nam	4.114.177.271	Đến ngày 23 tháng 09 năm 2025	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam	416.531.984	Đến ngày 17 tháng 06 năm 2025	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Hàng Hải Việt Nam - Chi nhánh Long An	57.459.417.611	Từ ngày 09 tháng 07 năm 2025 đến ngày 26 tháng 12 năm 2025	Thực hiện xây dựng dự án CRR	Thế chấp
Ngân hàng Thương mại cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng	15.043.723.888	Từ ngày 04 tháng 04 năm 2025 đến ngày 26 tháng 09 năm 2025	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam	40.000.000.000	Đến ngày 10 tháng 09 năm 2025	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam	23.900.000.000	Đến ngày 10 tháng 04 năm 2025	Mua tài sản	Thế chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam	25.851.213.981	Đến ngày 22 tháng 10 năm 2025	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát	23.900.000.000	Đến ngày 07 tháng 04	Mua tài sản	Thế chấp

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

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 03 năm 2025

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

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

triển Nông thôn Việt Nam		năm 2025		
Ngân hàng Liên Doanh Việt Nga (VRB Đà Nẵng)	152.060.013.128	Đến ngày 27 tháng 08 năm 2025	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Chúng Việt Nam - Chi nhánh Đà Nẵng	7.596.304.720	Đến ngày 26 tháng 02 năm 2025	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng	47.739.530.640	Đến ngày 21 tháng 12 năm 2025	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam	37.727.520.542	Từ ngày 28 tháng 04 năm 2025 đến ngày 28 tháng 11 năm 2025	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam	8.276.727.034	Đến ngày 26 tháng 09 năm 2025	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam	200.000.000.000	Đến ngày 04 tháng 04 năm 2025	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam	200.000.000.000	Đến ngày 04 tháng 04 năm 2025	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội	800.000.000.000	Đến ngày 04 tháng 04 năm 2025	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam	1.119.919.760	Đến ngày 25 tháng 02 năm 2026	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Tổng cộng	2.060.422.059.800			

26.2 Các khoản vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả

<i>Ngân hàng</i>	<i>Vào ngày 31.03.2025</i>	<i>Kỳ hạn trả gốc</i>	<i>Mục đích vay</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong - Chi nhánh Hoàn Kiếm	1.135.304.573	Đến ngày 31 tháng 03 năm 2026	Mua tài sản	Thế chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam	4.892.510.000	Đến ngày 24 tháng 12 năm 2025	Bổ sung vốn hoạt động kinh doanh	Thế chấp
Ngân hàng Thương mại cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng	31.249.995	Đến ngày 23 tháng 06 năm 2025	Mua tài sản	Thế chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam	77.000.000	Đến ngày 31 tháng 12 năm 2025	Mua tài sản	Thế chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Hàng Hải Việt Nam - Chi nhánh Long An	32.343.139.203	Đến ngày 26 tháng 03 năm 2026	Tài trợ dự án	Thế chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam	500.000.000.000	Đến ngày 03 tháng 10 năm 2026	Tài trợ dự án	Thế chấp

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 03 năm 2025

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

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

phần Việt Nam Thịnh Vượng		năm 2025		
Ngân hàng thương mại cổ	1.000.000.000	Đến ngày 21 tháng 11	Mua tài sản	Thế chấp
phần Ngoại thương Việt Nam		năm 2025		
Ngân hàng Thương mại Cổ	566.000.000.000	Đến ngày 25 tháng 10	Tài trợ dự án	Thế chấp
phần Công thương Việt Nam		năm 2025		
- Chi nhánh Thủ Thiêm				
Ngân hàng Thương mại Cổ phần	17.875.000.000	Đến ngày 31 tháng 03	Tài trợ dự án	Thế chấp
Quân Đội Chi Nhánh Đà Nẵng		năm 2026		
Ngân hàng Thương mại Cổ	60.000.000.000	Đến ngày 31 tháng 03	Bổ sung vốn	Thế chấp
phần Việt Nam Thịnh Vượng		năm 2026	lưu động	
Ngân hàng First Commercial	25.277.777.777	Đến ngày 30 tháng 08	Bổ sung vốn	Thế chấp
Bank - Chi nhánh Hồ Chí Minh		năm 2025	lưu động	
Ngân hàng thương mại cổ	144.000.000	Đến ngày 29 tháng 10	Mua tài sản	Thế chấp
phần Ngoại thương Việt Nam		năm 2025		
Tổng cộng	1.208.775.981.548			

26.3 Trái phiếu ngắn hạn, dài hạn đến hạn trả

	Ngày phát hành	Giá trị	Kỳ hạn	Mục đích
Ngân hàng Thương mại cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng				
Ngày 29 tháng 04 năm 2022	450.000.000.000	3 năm	Bổ sung vốn lưu động	
Nợ gốc đã trả	-			
Chi phí phát hành trái phiếu	(4.950.000.000)			
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	4.823.540.146			
Tổng cộng	449.873.540.146			
Ngân hàng Thương mại cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng				
Ngày 29 tháng 04 năm 2022	300.000.000.000	3.5 năm	Bổ sung vốn lưu động	
Nợ gốc đã trả	-			
Chi phí phát hành trái phiếu	(3.300.000.000)			
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	2.701.875.030			
Tổng cộng	299.401.875.030			
Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Công Thương Việt Nam				
Ngày 31 tháng 12 năm 2021	200.000.000.000	4 năm	Bổ sung vốn lưu động	
Nợ gốc đã trả	-			
Chi phí phát hành trái phiếu	(632.545.455)			
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	515.000.020			
Tổng cộng	199.882.454.565			
Tổng cộng	949.157.869.741			

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

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 03 năm 2025

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

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

26.4 Các khoản vay dài hạn ngân hàng

<i>Ngân hàng</i>	<i>Vào ngày 31.03.2025</i>	<i>Kỳ hạn trả gốc</i>	<i>Mục đích vay</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong - Chi nhánh Hoàn Kiếm	967.018.162	Đến ngày 28 tháng 01 năm 2028	Mua tài sản	Thế chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc Dân	7.089.850.000	Đến ngày 19 tháng 07 năm 2029	Bổ sung vốn hoạt động kinh doanh	Thế chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam	14.000.000	Đến ngày 27 tháng 03 năm 2026	Mua tài sản	Thế chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội	186.710.856.899	Đến ngày 10 tháng 01 năm 2030	Tài trợ dự án	Thế chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội	800.000.000.000	Đến ngày 10 tháng 01 năm 2030	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Hàng Hải Việt Nam - Chi nhánh Long An	78.913.139.209	Từ ngày 28 tháng 04 năm 2025 đến ngày 22 tháng 12 năm 2026	Thực hiện xây dựng dự án CRR	Thế chấp
Ngân hàng Thương mại cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng	250.000.000.000	Đến ngày 20 tháng 05 năm 2029	Tài trợ dự án	Thế chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng	500.000.000.000	Đến ngày 03 tháng 10 năm 2026	Tài trợ dự án	Thế chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong	1.524.555.912	Đến ngày 28 tháng 02 năm 2026	Tài trợ dự án	Thế chấp
Ngân hàng Thương mại cổ phần Ngoại thương Việt Nam	13.200.000.000	Đến ngày 21 tháng 07 năm 2038	Mua tài sản	Thế chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân Đội Chi Nhánh Đà Nẵng	92.125.000.000	Đến ngày 27 tháng 12 năm 2028	Tài trợ dự án	Thế chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng	129.145.710.271	Đến ngày 25 tháng 10 năm 2026	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng Thương mại cổ phần Ngoại thương Việt Nam	192.000.000	Đến ngày 29 tháng 10 năm 2026	Mua tài sản	Thế chấp
Ngân hàng TNHH MTV Public Việt Nam	3.381.478.756	Đến ngày 14 tháng 12 năm 2026	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng	800.000.000.000	Từ ngày 10 tháng 10 năm 2024 đến ngày 10 tháng 10 năm 2029	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
TỔNG CỘNG	2.863.263.609.209			

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

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 03 năm 2025

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

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

26.5 Trái phiếu phát hành

Tổ chức thu xếp phát hành	Ngày phát hành	Giá trị	Kỳ hạn	Mục đích
Công ty TNHH Chứng Khoán JB Việt Nam				
	Ngày 20 tháng 07 năm 2022	210.000.000.000	4 năm	Bổ sung vốn lưu động
Chi phí phát hành trái phiếu		(7.770.000.000)		
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu		5.341.875.033		
Tổng cộng		207.571.875.033		
Công ty Cổ phần Chứng Khoán Alpha ("APSC")				
	Ngày 28 tháng 06 năm 2024	235.000.000.000	3 năm	Tài trợ dự án GSW
Nợ gốc đã trả		-		
Chi phí phát hành trái phiếu		(997.272.727)		
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu		242.506.816		
		234.245.234.089		
TỔNG CỘNG		441.817.109.122		



2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. HCM, VN

Mẫu số B 09a - DN

(Ban hành theo Thông tư số

202/2014/TT-BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 03 năm 2025

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

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

27.	VỐN CHỦ SỞ HỮU								
27.1	Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu								
		<i>Vốn cổ phần</i>	<i>Thặng dư vốn cổ phần</i>	<i>Vốn khác của chủ sở hữu</i>	<i>Cổ phiếu quỹ</i>	<i>Quỹ đầu tư phát triển</i>	<i>Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối</i>		<i>Tổng cộng</i>
	Cho kỳ kế toán kết thúc 31.03.2024								
	Đầu kỳ	6.117.790.020.000	80.398.440.806	1.360.256.242.131	(2.500.560.000)	110.989.181.256	1.736.225.362.990		9.403.158.687.183
	Phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu	1.016.719.190.000	202.694.438.000	-	-	-	-		1.219.413.628.000
	Cổ phiếu ESOP cho nhân viên	90.000.000.000	-	-	-	-	(90.000.000.000)		-
	Lãi (lỗ) trong năm	-	-	-	-	-	31.281.442.401		31.281.442.401
	Giảm do thay đổi tỷ lệ sở hữu tại công ty con	-	-	-	-	-	(30.141.652.640)		(30.141.652.640)
	Khác						(425.446.365)		(425.446.365)
	Cuối kỳ	7.224.509.210.000	283.092.878.806	1.360.256.242.131	(2.500.560.000)	110.989.181.256	1.646.939.706.386		10.623.286.658.579
	Cho kỳ kế toán kết thúc 31.03.2025								
	Đầu kỳ	7.224.509.210.000	283.153.338.806	1.360.256.242.131	(2.500.560.000)	114.428.847.040	1.487.270.873.697		10.467.117.951.674
	Tăng vốn trong kỳ	1.501.465.480.000	299.526.855.516	-	-	-	-		1.800.992.335.516
	Lãi (lỗ) trong năm	-	-	-	-	-	48.356.042.143		48.356.042.143
	Cuối kỳ	8.725.974.690.000	582.680.194.322	1.360.256.242.131	(2.500.560.000)	114.428.847.040	1.535.626.915.840		12.316.466.329.333

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

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 03 năm 2025

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

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

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

	<i>Từ ngày 01/01/2025 đến 31/03/2025</i>	<i>Từ ngày 01/01/2024 đến 31/03/2024</i>
<i>Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu</i>		
Số dư đầu kỳ	7.224.509.210.000	6.117.790.020.000
Phát hành cổ phiếu tăng vốn trong kỳ	1.501.465.480.000	1.016.719.190.000
Cổ tức bằng cổ phiếu	-	-
Chương trình lựa chọn cho người lao động	-	90.000.000.000
Số dư cuối kỳ	8.725.974.690.000	7.224.509.210.000

27.3 Cổ phiếu phổ thông

	<i>Ngày 31 tháng 03 năm 2025</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2024</i>
	<i>Số cổ phiếu</i>	<i>Số cổ phiếu</i>
Cổ phiếu được phép phát hành	872.597.469	761.925.550
Cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ		
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	872.597.469	761.925.550
Cổ phiếu quỹ		
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	(1.747.486)	(1.747.486)
Cổ phiếu đang lưu hành		
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	870.849.983	760.178.064
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành	10.000	10.000

27.4 Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Tập đoàn cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Tập đoàn (sau khi điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm điều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 03 năm 2025
(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

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

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

	<i>Từ 01/01/2025 đến 31/03/2025</i>	<i>Từ 01/01/2024 đến 31/03/2024</i>	<i>Từ 01/01/2025 đến 31/03/2025</i>	<i>Từ 01/01/2024 đến 31/03/2024</i>
Lợi nhuận/(lỗ) thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	48.356.042.143	31.281.442.401	48.356.042.143	31.281.442.401
Ảnh hưởng suy giảm do chi phí lãi vay phát sinh từ trái phiếu chuyển đổi	-	670.158.904	-	670.158.904
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	48.356.042.143	31.951.601.305	48.356.042.143	31.951.601.305
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	48.356.042.143	31.951.601.305	48.356.042.143	31.951.601.305
	<i>Từ 01/01/2025 đến 31/03/2025</i>	<i>Từ 01/01/2024 đến 31/03/2024</i>	<i>Từ 01/01/2025 đến 31/03/2025</i>	<i>Từ 01/01/2024 đến 31/03/2024</i>
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	762.410.809	703.944.327	762.410.809	703.944.327
Ảnh hưởng suy giảm do: <i>Trái phiếu có thể chuyển đổi</i>	-	4.904.169	-	4.904.169
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	762.410.809	708.848.496	762.410.809	708.848.496
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	63	47	63	47
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	63	47	63	47



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 03 năm 2025

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

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

28. DOANH THU

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

	<i>Từ 01/01/2025 đến 31/03/2025</i>	<i>Từ 01/01/2024 đến 31/03/2024</i>	<i>Từ 01/01/2025 đến 31/03/2025</i>	<i>Từ 01/01/2024 đến 31/03/2024</i>
Tổng doanh thu	924.928.832.683	1.064.682.454.919	924.928.832.683	1.064.682.454.919
<i>Trong đó:</i>				
Doanh thu từ bán căn hộ và đất nền	666.304.669.547	821.007.280.089	666.304.669.547	821.007.280.089
Doanh thu dịch vụ môi giới bất động sản	195.528.223.793	189.191.448.018	195.528.223.793	189.191.448.018
Doanh thu từ hợp đồng xây dựng và khác	986.496.966	1.399.616.822	986.496.966	1.399.616.822
Doanh thu dịch vụ quản lý, cho thuê và bất động sản đầu tư	62.109.442.377	53.084.109.990	62.109.442.377	53.084.109.990

DOANH THU THUẦN

924.928.832.683	1.064.682.454.919	924.928.832.683	1.064.682.454.919
------------------------	--------------------------	------------------------	--------------------------

28.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	<i>Từ 01/01/2025 đến 31/03/2025</i>	<i>Từ 01/01/2024 đến 31/03/2024</i>	<i>Từ 01/01/2025 đến 31/03/2025</i>	<i>Từ 01/01/2024 đến 31/03/2024</i>
Thu nhập từ lãi vay, tiền gửi	11.701.444.319	8.340.529.248	11.701.444.319	8.340.529.248
Thu nhập tài chính khác	-	80.596.577	-	80.596.577
TỔNG CỘNG	11.701.444.319	8.421.125.825	11.701.444.319	8.421.125.825

29. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	<i>Từ 01/01/2025 đến 31/03/2025</i>	<i>Từ 01/01/2024 đến 31/03/2024</i>	<i>Từ 01/01/2025 đến 31/03/2025</i>	<i>Từ 01/01/2024 đến 31/03/2024</i>
Giá vốn bán căn hộ	293.741.539.368	497.586.776.538	293.741.539.368	497.586.776.538



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 03 năm 2025

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

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

và đất nền

Giá vốn dịch vụ môi giới bất động sản	68.180.333.976	43.725.049.274	68.180.333.976	43.725.049.274
Giá vốn hợp đồng xây dựng và khác	500.023.068	859.713.178	500.023.068	859.713.178
Giá vốn dịch vụ quản lý, cho thuê và bất động sản đầu tư	52.243.413.430	50.029.721.202	52.243.413.430	50.029.721.202
TỔNG CỘNG	414.665.309.842	592.201.260.192	414.665.309.842	592.201.260.192

30. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	<i>Từ 01/01/2025 đến 31/03/2025</i>	<i>Từ 01/01/2024 đến 31/03/2024</i>	<i>Từ 01/01/2025 đến 31/03/2025</i>	<i>Từ 01/01/2024 đến 31/03/2024</i>
Chi phí lãi vay	130.448.179.085	113.390.656.731	130.448.179.085	113.390.656.731
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	1.244.504.056	1.918.093.977	1.244.504.056	1.918.093.977
Chi phí khác	7.069.960.830	9.812.087.690	7.069.960.830	9.812.087.690
TỔNG CỘNG	138.762.643.971	125.120.838.398	138.762.643.971	125.120.838.398

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

	<i>Từ 01/01/2025 đến 31/03/2025</i>	<i>Từ 01/01/2024 đến 31/03/2024</i>	<i>Từ 01/01/2025 đến 31/03/2025</i>	<i>Từ 01/01/2024 đến 31/03/2024</i>
Chi phí bán hàng	146.251.017.507	144.975.252.269	146.251.017.507	144.975.252.269
- Chi phí lương	32.553.599.116	29.314.343.923	32.553.599.116	29.314.343.923
- Chi phí môi giới và quảng cáo	77.852.553.091	70.705.592.307	77.852.553.091	70.705.592.307
- Chi phí khấu hao và hao mòn	1.534.789.028	3.032.112.690	1.534.789.028	3.032.112.690
- Chi phí khác	34.310.076.272	41.923.203.349	34.310.076.272	41.923.203.349
Chi phí quản lý doanh nghiệp	79.242.851.342	72.787.033.182	79.242.851.342	72.787.033.182
- Chi phí lương	46.896.612.761	41.644.453.782	46.896.612.761	41.644.453.782
- Chi phí dịch vụ	9.842.145.796	3.004.924.710	9.842.145.796	3.004.924.710

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

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 03 năm 2025

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

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

mua ngoài

- Chi phí khấu hao
và hao mòn

4.498.027.448

6.091.519.948

4.498.027.448

6.091.519.948

- Chi phí lợi thế
thương mại

6.581.831.490

6.581.831.490

6.581.831.490

6.581.831.490

- Chi phí dự phòng

-

189.999.999

-

189.999.999

- Chi phí khác

11.424.233.847

15.274.303.253

11.424.233.847

15.274.303.253

TỔNG CỘNG**225.493.868.849****217.762.285.451****225.493.868.849****217.762.285.451****32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

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

	<i>Từ 01/01/2025 đến 31/03/2025</i>	<i>Từ 01/01/2024 đến 31/03/2024</i>	<i>Từ 01/01/2025 đến 31/03/2025</i>	<i>Từ 01/01/2024 đến 31/03/2024</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	57.067.207.037	40.466.920.361	57.067.207.037	40.466.920.361
Chi phí (thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	18.604.484.841	14.501.779.164	18.604.484.841	14.501.779.164
TỔNG CỘNG	75.671.691.878	54.968.699.525	75.671.691.878	54.968.699.525

33. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Cho kỳ kế toán Từ 01/01/2025 đến 31/03/2025</i>	<i>Cho kỳ kế toán Từ 01/01/2024 đến 31/03/2024</i>
Các cá nhân	Người có liên quan đến người nội bộ của công ty	Thu tiền hoàn hợp tác	35.119.542.750	40.499.999.999
		Ứng tiền nhận chuyển nhượng đất	-	55.501.980.000
		Thu hoàn tiền ký quỹ	-	11.117.300.000
		Nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất	37.107.000.000	-
		Khác	-	4.300.261.268
		Vay	-	30.000.000.000



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 03 năm 2025

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

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

		Trả nợ gốc vay	-	180.000.000.000
		Thanh toán lãi vay	-	4.709.589.041
		Lãi đi vay	-	3.119.826.966
Đất Xanh Miền Nam	Công ty liên kết	Phân chia doanh thu hợp tác đầu tư	-	15.363.636.364
		Doanh thu dịch vụ môi giới	-	30.385.065
		Hoàn ký quỹ	-	2.495.552.498
		Lãi cho vay	343.508.429	243.127.633
		Cho vay	3.000.000.000	-
			75.570.051.179	347.462.006.366

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

			Tại 31.03.2025	Tại 31.12.2024
Phải thu về cho vay				
Đất Xanh Miền Nam			18.931.175.222	15.931.175.222
			18.931.175.222	15.931.175.222
Phải thu ngắn hạn khách hàng				
Công ty Cổ phần Vision Realty	Công ty liên kết	Doanh thu hợp tác kinh doanh	67.725.343	45.836.250
Công ty Cổ phần Houzz Agent	Công ty liên kết	Doanh thu hợp tác kinh doanh	26.012.533	15.086.736
Công ty Cổ Phần Landtogo	Công ty liên kết	Doanh thu hợp tác kinh doanh	23.084.857	11.084.857
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Đất Phước Thịnh	Công ty liên kết	Doanh thu hợp tác kinh doanh	16.753.601	9.961.001
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Indochine	Công ty liên kết	Doanh thu hợp tác kinh doanh	2.746.683.294	3.011.786.958
Đất Xanh Miền Nam	Công ty liên kết	Doanh thu dịch vụ môi giới	186.929.603	588.189.809
			3.067.189.231	3.681.945.611
Phải trả người bán ngắn hạn				
Đất Xanh Miền Nam	Công ty liên kết	Mua dịch vụ	9.939.243	9.939.243
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Indochine	Công ty liên kết	Mua dịch vụ	1.402.620.381	124.200.947
			1.412.559.624	134.140.190



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 03 năm 2025

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

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

Trả trước cho người bán ngắn hạn

Đất Xanh Miền Nam	Công ty liên kết	Phí dịch vụ	18.338.048.382	18.354.444.949
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Indochine	Công ty liên kết	Phí dịch vụ	2.038.780.132	-
Công ty Cổ phần Houzz Agent	Công ty liên kết	Phí dịch vụ	-	15.000.000
			20.376.828.514	209.220.809.458

Phải thu khác

Các cá nhân	Người có liên quan đến người nội bộ của công ty	Ứng tiền nhận chuyển nhượng đất	166.600.000.000	199.150.022.500
		Khác	20.000.000	20.000.000
		Tạm ứng	7.039.000.000	7.039.000.000
Công ty Cổ phần Nhà Ở Ngay Reco	Công ty liên kết	Ký quỹ	80.000.000	80.000.000
Đất Xanh Miền Nam	Công ty liên kết	Hợp tác kinh doanh	1.015.472.100	1.015.472.100
		Ký quỹ	300.000.000	300.000.000
		Lãi vay	1.902.605.887	1.559.097.458
			176.957.077.987	209.163.592.058

Khách hàng ứng trước ngắn hạn

Đất Xanh Miền Nam	Công ty liên kết	Tạm ứng	49.552.882	49.552.882
			49.552.882	49.552.882

Phải trả ngắn hạn khác

Các cá nhân	Người có liên quan đến người nội bộ của công ty	Khác	329.097.696	371.097.698
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Indochine	Công ty liên kết	Ký quỹ	1.600.000.000	1.470.000.000
		Khác	-	2.038.780.132

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

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 03 năm 2025

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

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

Đất Xanh Miền Nam	Công ty liên kết	Khác	417.147.545	417.147.545
		HDHTKD	7.366.596.913	7.366.596.913
		Ký quỹ	7.250.000.000	7.250.000.000
			16.962.842.154	18.913.622.288
			237.757.225.614	457.094.837.709

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

	Cho kỳ kế toán Từ 01/01/2025 đến 31/03/2025	Cho kỳ kế toán Từ 01/01/2024 đến 31/03/2024
Tổng Giám Đốc	1.254.347.992	1.040.757.500
Các thành viên quản lý khác	1.606.360.946	2.285.874.715
TỔNG CỘNG	2.860.708.938	3.326.632.215

34. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

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

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

Giá áp dụng cho các giao dịch giữa các bộ phận được xác định trên cơ sở khách quan tương tự như với các bên thứ ba. Doanh thu, chi phí và kết quả kinh doanh của 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 năm.



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH
2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. HCM, VN

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến Ngày 31 tháng 03 năm 2025
(Thế hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)
Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

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

	Dịch vụ môi giới bất động sản	Đầu tư và phát triển dự án bất động sản	Dịch vụ xây dựng và khác	Loại trừ	Tổng cộng
Vào ngày và cho kỳ kế toán Từ ngày 01/01/2025 đến 31/03/2025					
Doanh thu thuần					
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	472.043.520.611	77.066.491.591	1.194.826.626	374.623.993.855	924.928.832.683
Kết quả					-
Lợi nhuận gộp của bộ phận	189.908.157.741	42.539.428.485	124.852.844	277.691.083.771	510.263.522.841
Chi phí không phân bổ					225.493.868.849
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh					284.769.653.992
Phân lợi nhuận trong công ty liên kết					25.167.531
Doanh thu tài chính					11.701.444.319
Chi phí tài chính					138.762.643.971
Lãi khác					(3.518.086.619)
Lợi nhuận trước thuế					154.213.873.696
Chi phí thuế TNDN					57.067.207.037
Chi phí thuế TNDN hoãn lại					18.604.484.841
Lợi nhuận sau thuế					78.542.181.818
Lợi ích cổ đông không kiểm soát					30.186.139.675
Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ					48.356.042.143
Vào Ngày 31 tháng 03 năm 2025					-
Tài sản và nợ phải trả	18.597.275.848.424	22.596.277.320.578	4.876.572.781	(13.923.691.112.264)	27.274.738.629.519
Tài sản bộ phận					6.385.392.330.013
Tài sản không phân bổ					



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐÁT XANH
2W Ung Văn Kiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. HCM, VN

DATXANH GROUP

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến Ngày 31 tháng 03 năm 2025
(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)
Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

Tổng tài sản	7.995.806.004.136	23.433.780.154.906	1.020.696.969	(15.859.768.573.886)	33.660.130.959.532
<i>Nợ phải trả bộ phận</i>					<i>15.570.838.282.125</i>
<i>Nợ phải trả không phân bổ</i>					<i>1.006.886.856.311</i>
Tổng nợ phải trả					16.577.725.138.436



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH
2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. HCM, VN

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến Ngày 31 tháng 03 năm 2025
(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)
Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

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

	Dịch vụ môi giới bất động sản	Đầu tư và phát triển dự án bất động sản	Dịch vụ xây dựng và khác	Loại trừ	Tổng cộng
Vào ngày và cho kỳ kế toán Từ ngày 01/01/2024 đến 31/03/2024					
Doanh thu thuần	574.278.653.065	552.404.262.395	874.137.643	(62.874.598.184)	1.064.682.454.919
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	226.992.108.417	235.485.136.081	269.067.843	9.734.882.386	472.481.194.727
Lợi nhuận gộp của bộ phận					217.762.285.451
Chi phí không phân bổ					254.718.909.276
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh					(995.340.054)
Phần lợi nhuận trong công ty liên kết					8.421.125.825
Doanh thu tài chính					125.120.838.398
Chi phí tài chính					(4.420.217.769)
Lãi khác					132.603.638.880
Lợi nhuận trước thuế					40.466.920.361
Chi phí thuế TNDN					14.501.779.164
Chi phí thuế TNDN hoãn lại					77.634.939.355
Lợi nhuận sau thuế					46.353.496.954
Lợi ích cổ đông không kiểm soát					31.281.442.401
Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ					-
Vào ngày 31 tháng 03 năm 2024					
Tài sản và nợ phải trả	18.733.838.989.503	19.885.712.662.426	1.044.802.982	(11.061.202.783.508)	27.559.393.671.403
Tài sản bộ phận					2.088.187.460.330
Tài sản không phân bổ					



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH
2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. HCM, VN

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến Ngày 31 tháng 03 năm 2025
(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)
Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

Tổng tài sản				29.647.581.131.733
<i>Nợ phải trả bộ phận</i>				<i>12.914.290.154.875</i>
<i>Nợ phải trả không phân bổ</i>				<i>1.250.299.948.227</i>
Tổng nợ phải trả				14.164.590.103.102



DATXANH GROUP

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH

2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. HCM, VN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 03 năm 2025

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

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

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

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

Ngày 28 tháng 4 năm 2025

NGƯỜI LẬP BIỂU

NGUYỄN NHẬT THIÊN

KẾ TOÁN TRƯỞNG

BÙI THANH THẢO



TỔNG GIÁM ĐỐC

BÙI NGỌC ĐỨC