

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 24 tháng 01 năm 2025  
HCM City, January 24<sup>th</sup>, 2025

**CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ**  
**PERIODIC INFORMATION DISCLOSURE**

**Kính gửi:** - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước  
- Sở Giao dịch Chứng khoán TP.HCM  
**To:** - State Securities Commission of Vietnam  
- Hochiminh Stock Exchange

- Tên tổ chức/*Name of organization*: Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh /*Dat Xanh Real Estate Services Joint Stock Company*
  - Mã chứng khoán/*Stock code*: DXS
  - Địa chỉ/*Address*: Số 2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh/*No. 2W Ung Van Khiem Street, Ward 25, Binh Thanh District, HCM City*
  - Điện thoại liên hệ/*Tel.*: (028) 6252 5252 Fax: (028) 6285 3896
  - E-mail: [ir.dxs@datxanhservices.vn](mailto:ir.dxs@datxanhservices.vn)
- Nội dung công bố thông tin/*Contents of disclosure*:
  - Báo cáo tài chính riêng quý IV năm 2024.  
*Interim separate financial statement, Fourth Quarter of 2024.*
  - Báo cáo tài chính hợp nhất quý IV năm 2024.  
*Interim consolidated financial statement, Fourth Quarter of 2024.*
  - Giải trình chênh lệch lợi nhuận sau thuế trên Báo cáo tài chính quý IV năm 2024.  
*Explanation for Profit after tax movement in Financial Statements of Fourth Quarter of 2024*
- Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 24/01/2025 tại đường dẫn: <https://ir.datxanhservices.vn/>  
*This information was published on the company's website on January 24<sup>th</sup>, 2025, as in the link: https://ir.datxanhservices.vn/*

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

**Nơi nhận/ Recipients:**

- SSC, HOSE;
- Lưu Archived: VT, TC.

**CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ BẤT ĐỘNG SẢN ĐẤT XANH**  
**DAT XANH REAL ESTATE SERVICES JOINT STOCK COMPANY**  
**NGƯỜI ĐƯỢC ỦY QUYỀN CÔNG BỐ THÔNG TIN**  
**PERSON AUTHORIZED TO DISCLOSE INFORMATION**



**HUỲNH LÊ ANH PHÚ**



**DATXANH SERVICES**  
Số: 6/2024/CV-DXS  
V/v: Giải trình chênh lệch LNST BCTC  
Quý 4 năm 2024  
Re: Explanation of the variance in profit  
after tax of the financial statements for the  
Quarter 4.2024

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

**SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM**  
**Independence - Freedom – Happiness**

-----○★○-----

TP.HCM, ngày ..14... tháng 1 năm 2025  
HCMC, dated ..14.. January, 2025

**Kính gửi/To:**

- Ủy ban Chứng khoán Nhà nước/ *State Securities Committee of Viet Nam*
- Sở Giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh/ *Ho Chi Minh City Stock Exchange*

- Căn cứ quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.  
*Pursuant to the provisions of Circular No. 96/2020/TT-BTC dated November 16, 2020, on information disclosure on the stock market.*
- Căn cứ Báo cáo tài chính riêng và báo cáo tài chính hợp nhất Quý 4.2024 của Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh.  
*Pursuant to the separate financial statements and the consolidated financial statements of the Quarter 4.2024 of Dat Xanh Real Estate Services Joint Stock Company*

Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh (DXS) giải trình về biến động lợi nhuận sau thuế trên báo cáo tài chính riêng và hợp nhất Quý 4.2024 so với cùng kỳ năm trước như sau:  
*Dat Xanh Real Estate Services Joint Stock Company (DXS) would like to explain the variance of profit after tax on the separate and consolidated financial statements for the Quarter 4.2024 compared to the same period of last year as follows:*

Đơn vị tính/Unit: VND

Nội dung <i>Items</i>	Quý 4/ <i>Quarter 4</i>		Chênh lệch <i>Variance</i>
	Năm/Year 2024	Năm/Year 2023	
1. Lợi nhuận sau thuế/Net profit after tax (BCTC riêng/Separate financial statement)	11.881.466.828 <i>11.881.466.828</i>	(134.388.787.990) <i>(134.388.787.990)</i>	N/A
2. Lợi nhuận sau thuế/Net profit after tax (BCTC hợp nhất/Consolidated financial statement)	69.735.023.167 <i>69.735.023.167</i>	(124.468.487.395) <i>(124.468.487.395)</i>	N/A
2.1. Lợi nhuận sau thuế thuộc về cổ đông Công ty mẹ <i>Net profit after tax attributable to shareholders of the parent</i>	36.417.658.076 <i>36.417.658.076</i>	(113.803.595.014) <i>(113.803.595.014)</i>	N/A
2.2. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát <i>Net profit after tax attributable to non-controlling interests</i>	33.317.365.091 <i>33.317.365.091</i>	(10.664.892.381) <i>(10.664.892.381)</i>	N/A



*Handwritten signature*

**Nguyên nhân/Reasons:**

Lợi nhuận sau thuế trên Báo cáo tài chính công ty mẹ Quý 4.2024 đạt 11,9 tỷ đồng, so với mức lỗ 134,4 tỷ đồng ở Quý 4.2023. Lợi nhuận sau thuế trên Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 4.2024 ghi nhận mức tăng trưởng ấn tượng, đạt 69,7 tỷ đồng, so với mức lỗ 124,5 tỷ đồng cùng kỳ năm trước. Kết quả này đến từ sự phục hồi mạnh mẽ của hoạt động kinh doanh trên toàn hệ thống DXS trong Quý 4, đặc biệt là ở mảng dịch vụ môi giới bất động sản. Sự khởi sắc này cho thấy thị trường bất động sản đã dần hồi phục sau giai đoạn khó khăn của năm 2023.

*Profit after tax on the Seperate Financial Statements for Q4.2024 reached VND 11.9 billion, compared to a loss of VND 134.4 billion in Q4.2023. Profit after tax on the Consolidated Financial Statements for Q4.2024 recorded an impressive growth, reaching VND 69.7 billion, compared to a loss of VND 124.5 billion in the same period last year. This result comes from the strong recovery of business operations across the DXS system in Q4, particularly in the real estate brokerage services segment. This rebound demonstrates that the real estate market has gradually recovered after the difficult period of 2023.*

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

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

**Nơi nhận/Recipients:**

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

**CTCP DỊCH VỤ BẤT ĐỘNG SẢN ĐÀNG XANH**  
**DAT XANH REAL ESTATE SERVICES JSC**

**TỔNG GIÁM ĐỐC**  
**GENERAL DIRECTOR**



**PHẠM THỊ NGUYỄN THANH**

**CÔNG TY CỔ PHẦN  
DỊCH VỤ BẤT ĐỘNG SẢN ĐẤT XANH**

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Quý 04 năm 2024

# Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh

## MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Tổng Giám đốc	2
Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ	3 - 4
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	5
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ	6 - 7
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	8 - 38

# Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh

## THÔNG TIN CHUNG

### CÔNG TY

Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh (“Công ty”) là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp (“GCNĐKDN”) số 3602545493 do Sở Kế hoạch và Đầu tư (“SKHĐT”) Tỉnh Đồng Nai cấp ngày 21 tháng 7 năm 2011, và các GCNĐKDN điều chỉnh sau đó.

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

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

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Nguyễn Trường Sơn	Chủ tịch	
Ông Trần Quốc Thịnh	Phó Chủ tịch	
Ông Hà Đức Hiếu	Thành viên	
Ông Phạm Anh Khôi	Thành viên	Từ nhiệm ngày 19 tháng 07 năm 2024
Ông Trần Thanh Tân	Thành viên độc lập	

### ỦY BAN KIỂM TOÁN

Các thành viên của Ủy ban Kiểm toán trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Trần Thanh Tân	Chủ tịch	
Ông Trần Quốc Thịnh	Thành viên	Bỏ nhiệm ngày 06 tháng 08 năm 2024
Ông Phạm Anh Khôi	Thành viên	Từ nhiệm ngày 19 tháng 07 năm 2024

### BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Bà Phạm Thị Nguyên Thanh	Tổng Giám đốc
--------------------------	---------------

### 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 bà Phạm Thị Nguyên Thanh.

# Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh

## BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC

Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024.

## TRÁCH NHIỆM CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính riêng cho từng kỳ và năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty trong kỳ và năm tài chính. Trong quá trình lập báo cáo tài chính riêng này, 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 có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính riêng; và
- ▶ lập báo cáo tài chính riêng trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

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

Tổng Giám đốc cam kết Công ty đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính riêng kèm theo.

## CÔNG BỐ CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2024, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ 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 tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Công ty có các công ty con như được trình bày tại *Thuyết minh số 13* của báo cáo tài chính riêng và Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Nhóm công ty") Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 được lập cùng ngày.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất nói trên để có được các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Nhóm Công ty.



**Phạm Thị Nguyên Thanh**  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 24 tháng 01 năm 2025

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị: VND

(Các Thuyết minh đính kèm là một phần không thể tách rời của các Báo cáo Tài chính này)

<b>TÀI SẢN</b>	<b>Mã số</b>	<b>TM</b>	<b>Tại ngày 31/12/2024</b>	<b>Tại ngày 31/12/2023</b>
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>4.890.399.803.935</b>	<b>5.547.724.270.670</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	4	<b>31.149.989.776</b>	<b>17.923.773.806</b>
▪ Tiền	111		3.642.166.669	7.415.950.699
▪ Các khoản tương đương tiền	112		27.507.823.107	10.507.823.107
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		-	-
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>4.767.264.994.315</b>	<b>5.453.081.152.002</b>
▪ Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5	412.667.488.817	727.511.200.436
▪ Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	6	268.470.641.644	268.371.654.395
▪ Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	7	78.431.175.222	68.657.481.597
▪ Phải thu ngắn hạn khác	136	8	4.021.191.036.279	4.399.917.177.193
▪ Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	9	(13.495.347.647)	(11.376.361.619)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>1.838.698.616</b>	<b>3.353.744.165</b>
▪ Hàng tồn kho	141		1.838.698.616	3.353.744.165
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>90.146.121.228</b>	<b>73.365.600.697</b>
▪ Chi phí trả trước ngắn hạn	151	10	88.042.850.561	71.262.330.030
▪ Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		2.103.270.667	2.103.270.667
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>3.085.270.940.577</b>	<b>2.996.467.194.914</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>69.264.000.000</b>	<b>83.195.175.222</b>
▪ Phải thu về cho vay dài hạn	215	7	-	13.931.175.222
▪ Phải thu dài hạn khác	216	8	69.264.000.000	69.264.000.000
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>346.472.133</b>	<b>6.320.304.440</b>
▪ Tài sản cố định hữu hình	221	11	346.472.133	618.904.533
- Nguyên giá	222		1.871.998.034	1.871.998.034
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(1.525.525.901)	(1.253.093.501)
▪ Tài sản cố định vô hình	227	12	-	5.701.399.907
- Nguyên giá	228		24.080.973.475	24.080.973.475
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(24.080.973.475)	(18.379.573.568)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>		-	-
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		-	-
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	13	<b>3.015.332.896.165</b>	<b>2.906.513.159.366</b>
▪ Đầu tư vào công ty con	251		3.094.117.718.518	2.961.429.241.483
▪ Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		171.375.142.277	171.375.142.277
▪ Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	254		(250.159.964.630)	(226.291.224.394)
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>327.572.279</b>	<b>438.555.886</b>
▪ Chi phí trả trước dài hạn	261	10	144.921.665	261.905.272
▪ Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		182.650.614	176.650.614
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>7.975.670.744.512</b>	<b>8.544.191.465.584</b>



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị: VND

(Các Thuyết minh đính kèm là một phần không thể tách rời của các Báo cáo Tài chính này)

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2024	Tại ngày 31/12/2023
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>2.214.109.758.541</b>	<b>2.803.009.265.772</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>2.214.109.758.541</b>	<b>2.803.009.265.772</b>
▪ Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	14	7.338.537.418	14.273.962.080
▪ Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		18.174.720.810	910.220.804
▪ Thuế và các khoản khác phải nộp Nhà nước	313	15	2.626.185.453	3.644.784.353
▪ Phải trả người lao động	314		1.760.554.282	3.614.126.887
▪ Chi phí phải trả ngắn hạn	315	16	89.528.079.517	68.664.864.170
▪ Phải trả ngắn hạn khác	319	17	2.035.254.984.229	2.651.237.436.760
▪ Quỹ khen thưởng và phúc lợi	322		59.426.696.832	60.663.870.718
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		-	-
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>5.761.560.985.971</b>	<b>5.741.182.199.812</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	18	<b>5.761.560.985.971</b>	<b>5.741.182.199.812</b>
▪ Vốn góp của chủ sở hữu	411		5.791.031.240.000	5.741.031.240.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		5.791.031.240.000	5.741.031.240.000
▪ Thặng dư vốn cổ phần	412		4.503.548.710	4.503.548.710
▪ Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(33.973.802.739)	(4.352.588.898)
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		(54.352.588.898)	159.533.581.415
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b		20.378.786.159	(163.886.170.313)
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>7.975.670.744.512</b>	<b>8.544.191.465.584</b>

*[Signature]*

*[Signature]*



Nguyễn Thị Huyền Trân  
Người lập

Nguyễn Huỳnh Quang Tuân  
Kế toán trưởng

Phạm Thị Nguyên Thanh  
Tổng Giám đốc

Ngày 24 tháng 01 năm 2025

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị: VND

(Các Thuyết minh đính kèm là một phần không thể tách rời của các Báo cáo Tài chính này)

Chỉ tiêu	Mã số	TM	Quý 04		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 04	
			Năm 2024	Năm 2023	Năm 2024	Năm 2023
▪ <b>Doanh thu</b>	<b>01</b>	19.1	<b>47.038.868.694</b>	<b>35.221.840.207</b>	<b>102.137.536.313</b>	<b>70.622.517.822</b>
▪ Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
▪ <b>Doanh thu thuần</b>	<b>10</b>		<b>47.038.868.694</b>	<b>35.221.840.207</b>	<b>102.137.536.313</b>	<b>70.622.517.822</b>
▪ Giá vốn	11	20	15.590.684.885	18.691.972.319	38.665.490.299	70.122.034.222
▪ <b>Lợi nhuận gộp</b>	<b>20</b>		<b>31.448.183.809</b>	<b>16.529.867.888</b>	<b>63.472.046.014</b>	<b>500.483.600</b>
▪ Doanh thu hoạt động tài chính	21	19.2	1.857.706.513	1.724.225.922	8.786.866.224	10.799.138.380
▪ Chi phí tài chính	22	21	13.653.407.272	144.822.975.317	23.868.740.236	145.020.441.070
<i>Trong đó: chi phí lãi vay</i>	23		-	-	-	197.465.753
▪ Chi phí bán hàng	25	22	2.778.993.806	3.487.758.200	14.682.000.025	15.728.518.512
▪ Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	22	5.401.364.412	5.206.857.642	13.631.296.819	14.749.901.886
▪ <b>Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>30</b>		<b>11.472.124.832</b>	<b>(135.263.497.349)</b>	<b>20.076.875.158</b>	<b>(164.199.239.487)</b>
▪ Thu nhập khác	31	23	346.941.083	1.002.564.261	943.547.316	1.121.485.460
▪ Chi phí khác	32	23	21.216.090	8.984.880	629.253.318	137.126.718
▪ <b>Lợi nhuận/(lỗ) khác</b>	<b>40</b>		<b>325.724.993</b>	<b>993.579.381</b>	<b>314.293.998</b>	<b>984.358.742</b>
▪ <b>Lợi nhuận thuần trước thuế</b>	<b>50</b>		<b>11.797.849.825</b>	<b>(134.269.917.968)</b>	<b>20.391.169.156</b>	<b>(163.214.880.745)</b>
▪ Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	24	18.382.997	-	18.382.997	740.357.446
▪ (Thu nhập)/Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	24	(102.000.000)	118.870.022	(6.000.000)	(69.067.878)
▪ <b>Lợi nhuận thuần sau thuế</b>	<b>60</b>		<b>11.881.466.828</b>	<b>(134.388.787.990)</b>	<b>20.378.786.159</b>	<b>(163.886.170.313)</b>

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*



Nguyễn Thị Huyền Trân  
Người lập  
Ngày 24 tháng 01 năm 2025

Nguyễn Huỳnh Quang Tuấn  
Kế toán trưởng

*[Handwritten signature]*  
Phạm Thị Nguyên Thanh  
Tổng Giám đốc

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ (PHƯƠNG PHÁP GIÁN TIẾP)**

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị: VND

(Các Thuyết minh đính kèm là một phần không thể tách rời của các Báo cáo Tài chính này)

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 04	
			Năm 2024	Năm 2023
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
▪ Lợi nhuận trước thuế	01		20.391.169.156	(163.214.880.745)
<b>Điều chỉnh cho các khoản:</b>				
▪ Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	11,12	5.973.832.307	8.046.558.064
▪ Các khoản dự phòng	03		25.987.726.264	146.346.789.647
▪ (Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	05	19.2	(8.786.866.224)	(10.799.138.380)
▪ Chi phí lãi vay	06		-	197.465.753
<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>		<b>43.565.861.503</b>	<b>(19.423.205.661)</b>
▪ (Tăng)/Giảm các khoản phải thu	09		688.173.443.225	291.882.430.015
▪ (Tăng)/Giảm hàng tồn kho	10		1.515.045.549	(1.419.258.997)
▪ Tăng/(Giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11		(587.638.120.596)	(394.206.542.835)
▪ (Tăng)/giảm chi phí trả trước	12		(16.663.536.924)	(33.438.470.550)
▪ Thuế TNDN đã nộp	15		(42.595.746)	-
▪ Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(1.237.173.886)	(1.643.206.804)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>127.672.923.125</b>	<b>(158.248.254.832)</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
▪ Tiền chi cho vay, tiền gửi có kỳ hạn	23		(64.500.000.000)	(13.931.175.222)
▪ Tiền thu hồi từ tiền cho vay, tiền gửi có kỳ hạn	24		68.657.481.597	-
▪ Tiền chi đầu tư, góp vốn vào các đơn vị khác	25		(132.688.477.035)	(1.400.000.000)
▪ Tiền thu cổ tức, lãi cho vay, lãi tiền gửi	27		14.084.288.283	5.400.673.657
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>(114.446.707.155)</b>	<b>(9.930.501.565)</b>

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ (PHƯƠNG PHÁP GIÁN TIẾP)**  
(tiếp theo)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị: VND

(Các Thuyết minh đính kèm là một phần không thể tách rời của các Báo cáo Tài chính này)

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 04	
			Năm 2024	Năm 2023
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		-	-
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		13.226.215.970	(168.178.756.397)
Tiền và các khoản tương đương tiền đầu năm	60	4	17.923.773.806	186.102.530.203
Tiền và các khoản tương đương tiền cuối năm	70	4	31.149.989.776	17.923.773.806

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*



*[Handwritten signature]*

Nguyễn Thị Huyền Trân  
Người lập

Nguyễn Huỳnh Quang Tuấn  
Kế toán trưởng

Phạm Thị Nguyên Thanh  
Tổng Giám đốc

Ngày 24 tháng 01 năm 2025

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

tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và kỳ kế toán kết thúc cùng ngày  
Đơn vị: VND

**1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY**

Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh (“Công ty”) là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp (“GCNĐKDN”) số 3602545493 do Sở Kế hoạch và Đầu tư (“SKHĐT”) Tỉnh Đồng Nai cấp ngày 21 tháng 7 năm 2011 và các GCNĐKDN điều chỉnh sau đó.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (“HOSE”) theo Quyết định số 348/QĐ-SGDHCM ngày 25 tháng 06 năm 2021.

Hoạt động kinh doanh chính trong năm hiện tại của Công ty là kinh doanh bất động sản, dịch vụ môi giới bất động sản (“BDS”) và các dịch vụ khác.

Công ty 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 Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 là: 134 (31 tháng 12 năm 2023: 82).

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY**

**2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng**

Công ty có các công ty con như được trình bày tại *Thuyết minh số 13* và Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (“Nhóm Công ty”) cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 được lập cùng ngày.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất nói trên để có được các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Nhóm Công ty.

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

Báo cáo tài chính riêng của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam (“VND”), phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành theo:

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

Theo đó, báo cáo tài chính riêng 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 riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và lưu chuyển tiền tệ riêng theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

**2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng**

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)**

tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)**

**2.4 Kỳ kế toán năm**

Kỳ kế toán năm của Công ty áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính riêng bắt đầu vào ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.

**2.5 Đơn vị tiền tệ kế toán**

Báo cáo tài chính riêng được lập bằng đơn vị tiền tệ trong kế toán của Công ty là đồng.

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

**3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền**

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

**3.2 Hàng tồn kho**

*Hàng hóa bất động sản*

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

- Chi phí tiền sử dụng đất và tiền thuê đất;
- Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu; và
- Chi phí lãi vay, chi phí tư vấn, thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, phí tư vấn, thuê chuyên 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 riêng dựa trên các chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản đó và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đó.

*Dự phòng giảm giá hàng tồn kho*

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

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)**

tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và kỳ kế toán kết thúc cùng ngày  
Đơn vị: VND

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**

**3.3 Các khoản phải thu**

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc năm tài chính. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào tài khoản chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

**3.4 Tài sản cố định hữu hình**

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

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

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

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

**3.5 Tài sản cố định vô hình**

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

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

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

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

**3.6 Khấu hao và hao mòn**

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

Phần mềm máy tính	3 - 5 năm
Thiết bị văn phòng	3 năm
Phương tiện vận chuyển	6 năm

**3.7 Chi phí đi vay**

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Công ty và được hạch toán như chi phí khi phát sinh.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)**

tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và kỳ kế toán kết thúc cùng ngày  
Đơn vị: VND

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**

**3.8 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 riêng 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 3 năm hoặc ghi nhận phù hợp với doanh thu vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng:

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

**3.9 Các khoản đầu tư**

*Đầu tư vào các công ty con*

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

Các khoản phân phối mà Công ty nhận được từ số lợi nhuận thuần lũy kế của công ty con sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi của các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

*Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư góp vốn*

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

*Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

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

**3.10 Các khoản phải trả và chi phí trích trước**

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

**3.11 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.

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

*Quỹ khen thưởng, phúc lợi*

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



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)**

tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và kỳ kế toán kết thúc cùng ngày  
Đơn vị: VND

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**

**3.12 Ghi nhận doanh thu**

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

*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 dịch vụ đã được cung cấp và hoàn thành.

*Tiền lãi*

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

*Cổ tức*

Doanh thu được ghi nhận khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức của Công ty được xác lập.

**3.13 Thuế**

*Thuế thu nhập hiện hành*

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

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

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

*Thuế thu nhập hoãn lại*

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc năm tài chính 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 cho mục đích lập báo cáo tài chính riêng.

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)**

tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và kỳ kế toán kết thúc cùng ngày  
Đơn vị: VND

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**

**3.13 Thuế (tiếp theo)**

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

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

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

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

**3.14 Thông tin theo bộ phận**

Hoạt động chính của Công ty là dịch vụ môi giới bất động sản. Đồng thời, hoạt động kinh doanh của Công ty chủ yếu được thực hiện trong lãnh thổ Việt Nam. Vì vậy, rủi ro và tỷ suất sinh lời của Công ty không bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về sản phẩm mà Công ty sản xuất ra hoặc do Công ty hoạt động tại nhiều khu vực địa lý khác nhau. Do đó, Tổng Giám đốc nhận định là Công ty chỉ có một bộ phận theo hoạt động kinh doanh và khu vực địa lý. Theo đó, Công ty không cần phải trình bày thông tin theo bộ phận.

**3.15 Các bên liên quan**

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

**4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

	Tại ngày 31/12/2024	Tại ngày 31/12/2023
Tiền mặt	124.379.677	239.570.890
Tiền gửi ngân hàng	3.517.786.992	7.176.379.809
Các khoản tương đương tiền (*)	27.507.823.107	10.507.823.107
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>31.149.989.776</b>	<b>17.923.773.806</b>

(\*) Các khoản tương đương tiền thể hiện các khoản tiền gửi ngắn hạn có kỳ hạn gốc từ một (1) đến ba (3) tháng tại các ngân hàng thương mại và hưởng lãi suất 2 – 4,3%/năm.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)**  
 tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và kỳ kế toán kết thúc cùng ngày  
 Đơn vị: VND

**5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG**

	<i>Tại ngày</i> 31/12/2024	<i>Tại ngày</i> 31/12/2023
Phải thu từ các bên khác	1.776.624.301	1.946.341.121
- Công ty TNHH DCT Partners Việt Nam	170.758.983	170.758.983
- Các khách hàng khác	1.605.865.318	1.775.582.138
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh 25)	410.890.864.516	725.564.859.315
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>412.667.488.817</u></b>	<b><u>727.511.200.436</u></b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn của khách hàng	(474.727.695)	(296.450.000)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b><u>412.192.761.122</u></b>	<b><u>727.214.750.436</u></b>

**6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	<i>Tại ngày</i> 31/12/2024	<i>Tại ngày</i> 31/12/2023
Trả trước cho nhà cung cấp	234.701.493.090	231.675.189.915
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu Tư Và Thương Mại Thăng Long	158.128.975.466	158.128.975.466
- Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Nhà HT-Pearl	26.104.997.309	22.856.646.804
- Các nhà cung cấp khác	50.467.520.315	50.689.567.645
Trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh 25)	33.769.148.554	36.696.464.480
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>268.470.641.644</u></b>	<b><u>268.371.654.395</u></b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)**

tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

**7. PHẢI THU VỀ CHO VAY**

<i>Bên vay</i>	<i>Tại ngày 31/12/2024</i>	<i>Tại ngày 31/12/2023</i>
<b>Ngắn hạn</b>		
<i>CTCP Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hà An</i>		
Khoản cho vay 1	-	68.657.481.597
<i>CTCP Đầu tư và Dịch vụ Đất Xanh Miền Nam</i>		
Khoản cho vay 1	13.931.175.222	-
<i>CTCP Bất Động Sản Linkgroup</i>		
Khoản cho vay 1	64.500.000.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>78.431.175.222</b>	<b>68.657.481.597</b>
<b>Dài hạn</b>		
<i>CTCP Đầu tư và Dịch vụ Đất Xanh Miền Nam</i>		
Khoản cho vay 1	-	13.931.175.222
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>-</b>	<b>13.931.175.222</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)**

tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

**8. PHẢI THU KHÁC**

	<i>Tại ngày</i> 31/12/2024	<i>Tại ngày</i> 31/12/2023
<b>Ngắn hạn</b>		
Ký quỹ, ký cược cho các hợp đồng tiếp thị và phân phối dự án bất động sản	2.185.450.000.000	2.185.450.000.000
Ký quỹ, ký cược khác	365.795.774	365.795.774
Tạm hoàn ứng cho chủ đầu tư	1.762.642.935.893	2.131.312.208.172
Vốn góp của các hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD")	2.857.577.363	8.015.472.100
Cổ tức	40.198.492.515	40.198.492.515
Tạm ứng nhân viên	2.454.692.679	2.287.989.979
Lãi cho vay	2.200.207.429	7.497.629.488
Phải thu tiền sử dụng đất nhà ở xã hội dự án Khu dân cư Gold Hill	15.000.000.000	15.000.000.000
Khác	10.021.334.626	9.789.589.165
	<b><u>4.021.191.036.279</u></b>	<b><u>4.399.917.177.193</u></b>
Trong đó:		
Phải thu bên khác	23.218.651.518	22.820.203.357
Phải thu bên liên quan ( <i>Thuyết minh 25</i> )	3.997.972.384.761	4.377.096.973.836
<b>Dài hạn</b>		
Ký quỹ, ký cược cho các hợp đồng tiếp thị và phân phối dự án bất động sản	69.264.000.000	69.264.000.000
	<b><u>69.264.000.000</u></b>	<b><u>69.264.000.000</u></b>
Trong đó:		
Phải thu bên liên quan ( <i>Thuyết minh 25</i> )	69.264.000.000	69.264.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>4.090.455.036.279</u></b>	<b><u>4.469.181.177.193</u></b>
Dự phòng các khoản phải thu khác	(13.020.619.952)	(11.079.911.619)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b><u>4.077.434.416.327</u></b>	<b><u>4.458.101.265.574</u></b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)**

tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

**9. DỰ PHÒNG PHẢI THU NGẮN HẠN KHÓ ĐÒI**

	<i>Tại ngày</i> 31/12/2024	<i>Tại ngày</i> 31/12/2023
Dự phòng phải thu của khách hàng	474.727.695	296.450.000
Dự phòng các khoản phải thu khác	13.020.619.952	11.079.911.619
Dự phòng trả trước cho người bán	-	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>13.495.347.647</u></b>	<b><u>11.376.361.619</u></b>

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

	<i>Lũy kế năm 2024</i>	<i>Lũy kế năm 2023</i>
<b>Số đầu kỳ</b>	<b>11.376.361.619</b>	<b>9.852.547.289</b>
<i>Cộng: Dự phòng trích lập trong kỳ</i>	<i>2.118.986.028</i>	<i>1.523.814.330</i>
<i>Trừ: Hoàn nhập dự phòng trong kỳ</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
<b>Số cuối kỳ</b>	<b><u>13.495.347.647</u></b>	<b><u>11.376.361.619</u></b>

**10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	<i>Tại ngày</i> 31/12/2024	<i>Tại ngày</i> 31/12/2023
<b>Ngắn hạn</b>		
Chi phí hoa hồng môi giới, quảng cáo	87.993.961.561	71.208.506.383
Khác	48.889.000	53.823.647
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>88.042.850.561</u></b>	<b><u>71.262.330.030</u></b>
<b>Dài hạn</b>		
Công cụ, dụng cụ	5.787.878	51.672.711
Khác	139.133.787	210.232.561
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>144.921.665</u></b>	<b><u>261.905.272</u></b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)**

tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

**11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>			
Số dư đầu kỳ	749.120.000	1.122.878.034	1.871.998.034
Số dư cuối kỳ	<u>749.120.000</u>	<u>1.122.878.034</u>	<u>1.871.998.034</u>
<i>Trong đó:</i>			
<i>Đã khấu hao hết</i>	-	728.113.489	728.113.489
<b>Khấu hao</b>			
Số dư đầu kỳ	(384.964.428)	(868.129.073)	(1.253.093.501)
Khấu hao trong kỳ	(124.853.338)	(147.579.062)	(272.432.400)
Số dư cuối kỳ	<u>(509.817.766)</u>	<u>(1.015.708.135)</u>	<u>(1.525.525.901)</u>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Đầu kỳ	364.155.572	254.748.961	618.904.533
Cuối kỳ	<u>239.302.234</u>	<u>107.169.899</u>	<u>346.472.133</u>

**12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH**

	Phần mềm	Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>		
Số dư đầu kỳ	24.080.973.475	24.080.973.475
Số dư cuối kỳ	<u>24.080.973.475</u>	<u>24.080.973.475</u>
<i>Đã khấu hao hết</i>	24.080.973.475	24.080.973.475
<b>Khấu hao</b>		
Số dư đầu kỳ	(18.379.573.568)	(18.379.573.568)
Khấu hao trong kỳ	(5.701.399.907)	(5.701.399.907)
Số dư cuối kỳ	<u>(24.080.973.475)</u>	<u>(24.080.973.475)</u>
<b>Giá trị còn lại</b>		
Số dư đầu kỳ	5.701.399.907	5.701.399.907
Số dư cuối kỳ	<u>-</u>	<u>-</u>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)**

tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

**13. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

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

Tên công ty con	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Ngày 31 tháng 12 năm 2024		Ngày 31 tháng 12 năm 2023	
			Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc đầu tư (VND)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc đầu tư (VND)
Công ty Cổ phần Regal Group (“Regal Group”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	55,00	994.629.900.000	55,00	994.629.900.000
Công ty Cổ phần Bất động sản LinkGroup (“LinkGroup”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	80,47	624.783.399.435	80,47	624.783.399.435
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	890.867.541.498	63,50	890.867.541.498
Công ty Cổ phần Phát Triển Địa Ốc Nam Trung Bộ (“Nam Trung Bộ”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	71,00	118.753.970.550	71,00	118.753.970.550
Công ty Cổ phần Cara Group Trước đây là Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Đất Xanh Miền Tây (“Cara Group”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	61,00	137.055.920.000	61,00	137.055.920.000
Công ty Cổ phần Bất động sản GPT (“GPT”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	59,00	26.885.120.000	59,00	26.885.120.000
Công ty Cổ phần DXMD Việt Nam (“DXMD Việt Nam”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	61,00	22.846.400.000	61,00	22.846.400.000
Công ty Cổ phần Công nghệ Bất động sản Việt Nam (“Công Nghệ BĐS”)	Phát triển công nghệ	Đang hoạt động	50,99	14.328.270.000	50,99	14.328.270.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ Tài chính Bất động sản Tulip (“Tulip”)	Dịch vụ tài chính bất động sản	Đang hoạt động	60,00	15.904.720.000	60,00	15.904.720.000



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)**

tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

**13. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)**

Tên công ty con	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Ngày 31 tháng 12 năm 2024		Ngày 31 tháng 12 năm 2023	
			Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc đầu tư (VND)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc đầu tư (VND)
Công ty Cổ phần Công nghệ Ihouzz (“Ihouzz”)	Phát triển công nghệ	Đang hoạt động	53,00	106.000.000.000	53,00	106.000.000.000
Công ty Cổ phần Tiptek (“Tiptek”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	64,90	3.894.000.000	64,90	3.894.000.000
Công Ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Bất động sản Tây Nam (“Bất động sản Tây Nam”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51,00	4.080.000.000	51,00	4.080.000.000
Công Ty Cổ phần Đất Xanh Commercial (“Đất Xanh Commercial”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	69,985	1.400.000.000	69,985	1.400.000.000
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Đầu tư Đất Xanh Miền Trung (Trước đây là Công ty Cổ phần Đô Thị Thông Minh Việt Nam) (“DXMT”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	61,00	132.688.477.035	-	-
<b>TỔNG CỘNG</b>				<b><u>3.094.117.718.518</u></b>		<b><u>2.961.429.241.483</u></b>

Tên công ty liên kết	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Ngày 31 tháng 12 năm 2024		Ngày 31 tháng 12 năm 2023	
			Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc đầu tư (VND)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc đầu tư (VND)
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Đất Xanh Miền Nam (“Đất Xanh Miền Nam”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	49,07	171.375.142.277	49,07	171.375.142.277
<b>TỔNG CỘNG</b>				<b><u>171.375.142.277</u></b>		<b><u>171.375.142.277</u></b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)**

tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và kỳ kế toán kết thúc cùng ngày  
Đơn vị: VND

**13. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)**

	<i>Tại ngày</i> 31/12/2024	<i>Tại ngày</i> 31/12/2023
Đầu tư vào công ty con	3.094.117.718.518	2.961.429.241.483
Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	171.375.142.277	171.375.142.277
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	(250.159.964.630)	(226.291.224.394)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b><u>3.015.332.896.165</u></b>	<b><u>2.906.513.159.366</u></b>

**14. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	<i>Tại ngày</i> 31/12/2024	<i>Tại ngày</i> 31/12/2023
Phải trả các bên khác	6.152.569.463	10.144.053.925
- Công ty Cổ phần Địa ốc Kim Phát	1.881.058.694	1.881.058.694
- Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Moongroup	1.200.000.000	1.200.000.000
- Công ty Cổ phần Truyền Thông Vàng Châu Á	486.030.720	2.430.153.600
- Khác	2.585.480.049	4.632.841.631
Phải trả các bên liên quan ( <i>Thuyết minh 25</i> )	1.185.967.955	4.129.908.155
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>7.338.537.418</u></b>	<b><u>14.273.962.080</u></b>

**15. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

	<i>Tại ngày</i> 31/12/2023	<i>Số phải nộp</i> <i>trong kỳ</i>	<i>Số đã nộp</i> <i>trong kỳ</i>	<i>Tại ngày</i> 31/12/2024
Thuế GTGT	2.758.470.310	5.485.828.774	(6.226.433.702)	2.017.865.382
Thuế TNDN	311.916.456	18.382.997	(42.595.746)	287.703.707
Thuế TNCN	532.661.107	2.889.122.831	(3.142.904.054)	278.879.884
Khác	41.736.480	4.327.253	(4.327.253)	41.736.480
<b>TỔNG</b>	<b><u>3.644.784.353</u></b>	<b><u>8.397.661.855</u></b>	<b><u>(9.416.260.755)</u></b>	<b><u>2.626.185.453</u></b>

**16. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	<i>Tại ngày</i> 31/12/2024	<i>Tại ngày</i> 31/12/2023
Chi phí hoa hồng môi giới	27.762.370.832	27.607.844.947
Hỗ trợ lãi suất	58.349.759.267	40.482.070.787
Khác	3.415.949.418	574.948.436
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>89.528.079.517</u></b>	<b><u>68.664.864.170</u></b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)**

tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

**17. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC**

	<i>Tại ngày</i> 31/12/2024	<i>Tại ngày</i> 31/12/2023
Thu hộ tiền cho chủ đầu tư dự án	1.986.340.780.495	2.601.245.820.644
Nhận ký quỹ dịch vụ môi giới	46.576.000.564	46.946.000.564
Phải trả hợp tác kinh doanh	86.000.000	86.000.000
Khác	2.252.203.170	2.959.615.552
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>2.035.254.984.229</u></b>	<b><u>2.651.237.436.760</u></b>
Trong đó:		
Phải trả bên khác	2.001.103.056.943	2.616.715.509.474
Phải trả các bên liên quan ( <i>Thuyết minh 25</i> )	34.151.927.286	34.521.927.286

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)**

tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và kỳ kế toán kết thúc cùng ngày  
Đơn vị: VND

**18. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

**18.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu**

	<i>Vốn cổ phần</i>	<i>Thặng dư vốn cổ phần</i>	<i>Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2024 đến ngày 31/12/2024</b>				
Số dư đầu kỳ	5.741.031.240.000	4.503.548.710	(4.352.588.898)	5.741.182.199.812
Tăng vốn (*)	50.000.000.000	-	(50.000.000.000)	-
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	20.378.786.159	20.378.786.159
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>5.791.031.240.000</b>	<b>4.503.548.710</b>	<b>(33.973.802.739)</b>	<b>5.761.560.985.971</b>
<b>Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2023 đến ngày 31/12/2023</b>				
Số dư đầu kỳ	4.531.223.770.000	804.503.548.710	579.676.923.443	5.915.404.242.153
Tăng vốn	1.209.807.470.000	(800.000.000.000)	(409.807.470.000)	-
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	(163.886.170.313)	(163.886.170.313)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi năm 2022	-	-	(10.335.872.028)	(10.335.872.028)
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>5.741.031.240.000</b>	<b>4.503.548.710</b>	<b>(4.352.588.898)</b>	<b>5.741.182.199.812</b>

(\*) Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023, HĐQT của Công ty đã thông qua việc triển khai phương án phát hành 5.000.000 cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động năm 2023 (“ESOP”) với mệnh giá là 10.000 VND/cổ phiếu theo Nghị quyết HĐQT số 05\_01/2023/NQ-DXS/HĐQT. Tổng giá trị phát hành cổ phiếu ESOP theo mệnh giá là 50.000.000.000 đồng được trích từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của năm tài chính 2022. Vào ngày 4 tháng 3 năm 2024, Công ty đã hoàn tất việc niêm yết bổ sung 5.000.000 cổ phiếu.

**18.2 Cổ phiếu phổ thông**

	<i>Số lượng cổ phiếu</i>	
	<i>31/12/2024</i>	<i>31/12/2023</i>
Cổ phiếu được phép phát hành	579.103.124	574.103.124
Cổ phiếu đã phát hành		
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	579.103.124	574.103.124
Cổ phiếu đang lưu hành		
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	579.103.124	574.103.124

Mệnh giá cổ phiếu là 10.000 VND/cổ phần.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)**

tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và kỳ kế toán kết thúc cùng ngày  
Đơn vị: VND

**19. DOANH THU**

**19.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	<i>Quý 04 năm 2024</i>	<i>Quý 04 năm 2023</i>	<i>Lũy kế năm 2024</i>	<i>Lũy kế năm 2023</i>
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>47.038.868.694</b>	<b>35.221.840.207</b>	<b>102.137.536.313</b>	<b>70.622.517.822</b>
Trong đó:				
Doanh thu dịch vụ bất động sản	47.038.868.694	35.221.840.207	97.832.016.966	70.622.517.822
Doanh thu hàng hóa bất động sản	-	-	4.305.519.347	-
<b>Giảm trừ doanh thu</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>DOANH THU THUẦN</b>	<b>47.038.868.694</b>	<b>35.221.840.207</b>	<b>102.137.536.313</b>	<b>70.622.517.822</b>

**19.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

	<i>Quý 04 năm 2024</i>	<i>Quý 04 năm 2023</i>	<i>Lũy kế năm 2024</i>	<i>Lũy kế năm 2023</i>
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	1.857.706.513	1.724.225.922	6.662.728.263	9.189.722.380
Cổ tức	-	-	2.124.137.961	1.609.416.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.857.706.513</b>	<b>1.724.225.922</b>	<b>8.786.866.224</b>	<b>10.799.138.380</b>

**20. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP**

	<i>Quý 04 năm 2024</i>	<i>Quý 04 năm 2023</i>	<i>Lũy kế năm 2024</i>	<i>Lũy kế năm 2023</i>
Giá vốn dịch vụ bất động sản	15.590.684.885	18.691.972.319	34.451.885.939	70.122.034.222
Giá vốn hàng hóa bất động sản	-	-	4.213.604.360	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>15.590.684.885</b>	<b>18.691.972.319</b>	<b>38.665.490.299</b>	<b>70.122.034.222</b>

**21. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	<i>Quý 04 năm 2024</i>	<i>Quý 04 năm 2023</i>	<i>Lũy kế năm 2024</i>	<i>Lũy kế năm 2023</i>
Dự phòng đầu tư vào đơn vị khác	13.653.407.272	144.822.975.317	23.868.740.236	144.822.975.317
Chi phí lãi vay	-	-	-	197.465.753
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>13.653.407.272</b>	<b>144.822.975.317</b>	<b>23.868.740.236</b>	<b>145.020.441.070</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)**

tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và kỳ kế toán kết thúc cùng ngày  
Đơn vị: VND

**22. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	<i>Quý 04 năm 2024</i>	<i>Quý 04 năm 2023</i>	<i>Lũy kế năm 2024</i>	<i>Lũy kế năm 2023</i>
<b>Chi phí bán hàng</b>	<b>2.778.993.806</b>	<b>3.487.758.200</b>	<b>14.682.000.025</b>	<b>15.728.518.512</b>
Chi phí lương	2.444.335.257	1.329.627.333	7.927.167.738	6.471.129.685
Chi phí quảng cáo	-	-	-	2.400.000
Chi phí khấu hao	60.380.001	1.884.799.231	5.689.624.124	7.539.196.927
Chi phí thuê văn phòng	268.100.000	253.800.000	1.029.500.000	1.661.395.950
Chi phí khác	6.178.548	19.531.636	35.708.163	54.395.950
<b>Chi phí QLDN</b>	<b>5.401.364.412</b>	<b>5.206.857.642</b>	<b>13.631.296.819</b>	<b>14.749.901.886</b>
Chi phí lương	1.784.133.593	1.926.937.688	7.208.131.134	8.283.502.342
Chi phí khấu hao	3.730.378	106.948.723	284.208.183	507.361.137
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.360.644.894	1.440.612.848	3.290.158.158	3.485.301.173
Chi phí dự phòng	2.118.986.028	1.523.814.330	2.118.986.028	1.523.814.330
Chi phí khác	133.869.519	208.544.053	729.813.316	949.922.904
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>8.180.358.218</b>	<b>8.694.615.842</b>	<b>28.313.296.844</b>	<b>30.478.420.397</b>

**23. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC**

	<i>Quý 04 năm 2024</i>	<i>Quý 04 năm 2023</i>	<i>Lũy kế năm 2024</i>	<i>Lũy kế năm 2023</i>
<b>Thu nhập khác</b>	<b>346.941.083</b>	<b>1.002.564.261</b>	<b>943.547.316</b>	<b>1.121.485.460</b>
Thu nhập từ phạt và thanh lý hợp đồng	346.940.884	1.002.564.255	943.545.346	1.121.485.454
Khác	199	6	1.970	6
<b>Chi phí khác</b>	<b>21.216.090</b>	<b>8.984.880</b>	<b>629.253.318</b>	<b>137.126.718</b>
Chi phí chậm nộp thuế	11.216.089	8.984.861	618.499.916	114.233.063
Chi phí từ phạt và thanh lý hợp đồng	10.000.000	-	10.753.400	22.893.635
Khác	1	19	2	20
<b>LỢI NHUẬN KHÁC</b>	<b>325.724.993</b>	<b>993.579.381</b>	<b>314.293.998</b>	<b>984.358.742</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)**

tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và kỳ kế toán kết thúc cùng ngày  
Đơn vị: VND

**24. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp (“thuế TNDN”) áp dụng cho Công ty là 20% thu nhập chịu thuế.

Các báo cáo thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với các loại nghiệp vụ khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính riêng có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

	<i>Quý 04 năm 2024</i>	<i>Quý 04 năm 2023</i>	<i>Lũy kế năm 2024</i>	<i>Lũy kế năm 2023</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	18.382.997	-	18.382.997	740.357.446
Chi phí/ (thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	(102.000.000)	118.870.022	(6.000.000)	(69.067.878)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>(83.617.003)</b>	<b>118.870.022</b>	<b>12.382.997</b>	<b>671.289.568</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)**

tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và kỳ kế toán kết thúc cùng ngày  
Đơn vị: VND

**25. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

Danh sách các bên liên quan có tồn tại sự kiểm soát hoặc có phát sinh giao dịch, số dư cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024:

*Bên liên quan*

*Mối quan hệ*

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh (“DXG”)	Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Địa ốc Đất Xanh Miền Bắc (“Đất Xanh Miền Bắc”)	Công ty con
Công ty Cổ phần Regal Group (“Regal Group”)	Công ty con
Công ty Cổ phần Cara Group Trước đây là Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Đất Xanh Miền Tây (“Cara Group”)	Công ty con
Công ty Cổ phần Bất động sản GPT (“GPT”)	Công ty con
Công ty Cổ phần Bất động sản Linkgroup (“LinkGroup”)	Công ty con
Công ty Cổ phần DXMD Việt Nam (“DXMD Việt Nam”)	Công ty con
Công ty Cổ phần Phát triển Địa Ốc Nam Trung Bộ (“Nam Trung Bộ”)	Công ty con
Công ty Cổ phần Tiptek (“Tiptek”)	Công ty con
Công ty Cổ phần Địa ốc Viethomes (“Viethomes”)	Công ty con
Công ty Cổ phần Bất động sản Bắc Trung Bộ (“BDS Bắc Trung Bộ”)	Công ty con
Công ty Cổ phần Bất động sản Duyên Hải (“BDS Duyên Hải”)	Công ty con
Công ty Cổ phần Bất động sản Bắc Bộ (“BDS Bắc Bộ”)	Công ty con
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Bất động sản Hùng Vương (“Hùng Vương”)	Công ty con
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Bất động sản Kinh Bắc (“Kinh Bắc”)	Công ty con
Công ty Cổ phần Dịch vụ Quản lý Tài sản và Đầu tư Asahi Japan (“Asahi Japan”)	Công ty con
Công ty Cổ phần Bất động sản S-Homes Group (“S-Homes”)	Công ty con
Công ty TNHH Nhà Ở Ngay Việt Nam (“Nhà Ở Ngay”)	Công ty con
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Đầu tư Đất Xanh Miền Trung (Trước đây là Công ty Cổ phần Đô Thị Thông Minh Việt Nam) (“DXMT”)	Công ty con
Công ty Cổ phần Bất động sản Nam Miền Trung (“Nam Miền Trung”)	Công ty con
Công ty TNHH MTV Smart City (“MTV Smart City”)	Công ty con



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)**

tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và kỳ kế toán kết thúc cùng ngày  
Đơn vị: VND

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

Danh sách các bên liên quan có tồn tại sự kiểm soát hoặc có phát sinh giao dịch, số dư cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024: (tiếp theo)

*Bên liên quan*

*Mối quan hệ*

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Emerald (“BDS Emerald”)	Công ty con
Công ty TNHH MTV Phát triển Đô thị Quảng Ngãi (“Đô thị Quảng Ngãi”)	Công ty con
Công ty TNHH Phát triển Đô thị Quảng Bình (“Đô thị Quảng Bình”)	Công ty con
Công ty TNHH Tư Vấn S-Media (“S-Media”)	Công ty con
Công ty Cổ phần Dịch vụ Asahi Luxstay (“Asahi Luxstay”)	Công ty con
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản DMH Group (“DMH Group”)	Công ty con
Công ty Cổ phần Bất động sản Cần Thơ (“BDS Cần Thơ”)	Công ty con
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Nam Miền Tây (“BDS Nam Miền Tây”)	Công ty con
Công ty Cổ phần Bất động sản Bắc Miền Tây (“BDS Bắc Miền Tây”)	Công ty con
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Duyên Hải Miền Tây (“Duyên Hải Miền Tây”)	Công ty con
Công ty TNHH Đầu tư LinkLand (“Đầu tư Linkland”)	Công ty con
Công ty Cổ phần Bất động sản LinkHouse (“Linkhouse”)	Công ty con
Công ty Cổ phần Bất động sản LinkHouse Miền Trung (“Linkhouse Miền Trung”)	Công ty con
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Ngọc Lễ (“Ngọc Lễ”)	Công ty con
Công ty Cổ phần Bất động sản Ecohome (“Ecohome”)	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ DN Premium (“DN Premium”)	Công ty con
Công ty Cổ phần Bất động sản City Invest (“City Invest”)	Công ty con
Công ty Cổ phần Địa ốc Tây Nguyên (“Địa Ốc Tây Nguyên”)	Công ty con
Công ty Cổ phần Propcom (“Propcom”)	Công ty con
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư S-Advices (“S-Advices”)	Công ty con
Công ty TNHH S-O Farm (“S-O Farm”)	Công ty con
Công ty TNHH Công Nghệ S-Tech (“S-Tech”)	Công ty con
Công ty Cổ Phần Thương mại Dịch vụ Việt Nhật Cares (“Việt Nhật Cares”)	Công ty con
Công ty TNHH Regal Food (“Regal Food”)	Công ty con
Công ty TNHH Nông nghiệp Lifarm (“Lifarm”)	Công ty con

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)**

tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và kỳ kế toán kết thúc cùng ngày  
Đơn vị: VND

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

Danh sách các bên liên quan có tồn tại sự kiểm soát hoặc có phát sinh giao dịch, số dư cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024: (tiếp theo)

*Bên liên quan*

*Mối quan hệ*

Công ty Cổ phần Công nghệ Bất động sản Việt Nam  
("Công Nghệ BĐS")

Công ty con

Công ty cổ phần Công nghệ Ihouzz ("Ihouzz")

Công ty con

Công Ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Bất động sản Tây Nam  
("Bất động sản Tây Nam")

Công ty con

Công ty TNHH MTV Regal Hotels & Resorts ("Regal H&R")

Công ty con

Công ty Cổ phần Bất động sản Indochine ("Indochine")

Công ty con (đến ngày  
30 tháng 12 năm 2024)

Công ty Cổ phần Dịch vụ Tài chính Bất động sản Tulip ("Tulip")

Công ty con

Công ty Cổ Phần Đất Xanh Commercial ("Đất Xanh Commercial")

Công ty con

Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Đất Xanh Miền Nam  
("Đất Xanh Miền Nam")

Công ty liên kết

Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hà An ("Hà An")

Công ty trong cùng  
tập đoàn

Công ty Cổ Phần Vicco - Sài Gòn ("Vicco Saigon")

Công ty trong cùng  
tập đoàn

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Miền Bắc  
("Đầu tư Bất động sản Miền Bắc")

Công ty trong cùng  
tập đoàn

Công ty TNHH Charm & CI Việt Nam ("Charm&CI")

Công ty trong cùng  
tập đoàn

Công ty TNHH Xây dựng - Thương mại - Dịch vụ Hà Thuận Hùng  
("Hà Thuận Hùng")

Công ty trong cùng  
tập đoàn

Công ty Cổ phần Hội An Invest ("Hội An")

Công ty trong cùng  
tập đoàn

Ông Nguyễn Trường Sơn

Chủ tịch

Ông Trần Quốc Thịnh

Phó Chủ tịch,  
thành viên Ủy ban  
Kiểm toán (từ ngày 06  
tháng 08 năm 2024)

Ông Hà Đức Hiếu

Thành viên HĐQT

Ông Phạm Anh Khôi

Thành viên HĐQT  
(Từ nhiệm ngày 19  
tháng 07 năm 2024)

Ông Trần Thanh Tân

Thành viên HĐQT  
độc lập

Bà Phạm Thị Nguyên Thanh

Tổng Giám đốc

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)**

tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

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

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>Lũy kế năm 2024</i>	<i>Lũy kế năm 2023</i>
Ihouzz	Công ty con	Chi phí lãi vay	-	197.465.753
		Doanh thu dịch vụ môi giới	301.778.218	-
		Phí dịch vụ môi giới	-	80.000.000
		Trả lãi vay	-	4.562.236.158
		Chi phí HTKD	2.000.000.000	-
		Trả vốn góp hợp đồng HTKD	-	19.914.000.000
		Trả gốc vay	-	27.500.000.000
DXMD Việt Nam	Công ty con	Doanh thu dịch vụ môi giới	93.277.049	333.344.817
		Phí dịch vụ môi giới	2.919.125.781	1.365.067.449
Regal Group	Công ty con	Doanh thu từ HĐHTKD	-	20.165.251.938
Cara Group	Công ty con	Phí dịch vụ môi giới	242.445.558	-
		Thu hồi vốn HĐHTKD	5.157.894.737	-
		Doanh thu từ HĐHTKD	48.540.064	-
Nam Trung Bộ	Công ty con	Hoàn ký quỹ môi giới	-	1.000.000.000
Đất Xanh Miền Bắc	Công ty con	Phí dịch vụ môi giới	240.927.172	-
		Doanh thu dịch vụ môi giới	38.771.853	-

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)**

tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

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

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>Lũy kế năm 2024</i>	<i>Lũy kế năm 2023</i>
Đất Xanh Miền Nam	Công ty liên kết	Doanh thu dịch vụ môi giới	90.385.065	5.066.599.881
		Phí dịch vụ môi giới	2.798.596.620	1.785.842.629
		Doanh thu từ HĐHTKD	18.727.272.728	-
		Lãi cho vay	1.151.898.268	-
		Ký quỹ môi giới	-	18.811.175.222
		Thu hồi ký quỹ môi giới	-	18.811.175.222
		Thu hồi vốn HĐHTKD	-	44.364.000.000
		Cho vay	-	13.931.175.222
		Lãi cho vay	-	406.103.300
		Hoàn ký quỹ môi giới	-	4.880.000.000
		Linkhouse	Công ty con	Hoàn ký quỹ môi giới
GPT	Công ty con	Doanh thu dịch vụ môi giới	142.645.102	-
		Phí dịch vụ môi giới	1.108.588.097	303.769.658
		Hoàn ký quỹ môi giới	300.000.000	100.000.000
Propcom	Công ty con	Phí dịch vụ môi giới	105.336.378	-
Hà An	Công ty trong cùng tập đoàn	Doanh thu dịch vụ môi giới	53.530.945.394	32.306.195.728
		Phí tiền điện, nước	-	2.219.368
		Lãi cho vay	4.702.861.484	4.992.361.423
		Thu lãi cho vay	11.325.359.893	-
		Thu hồi gốc vay	68.657.481.597	31.342.518.403

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)**

tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và kỳ kế toán kết thúc cùng ngày  
Đơn vị: VND

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

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>Lũy kế năm 2024</i>	<i>Lũy kế năm 2023</i>
Vicco Saigon	Công ty trong cùng tập đoàn	Phí thuê văn phòng	2.566.070.280	3.207.570.930
Charm&CI	Công ty trong	Ký quỹ dự án	-	12.617.742.467
Hà Thuận Hùng	Công ty trong cùng tập đoàn	Doanh thu dịch vụ môi giới	15.162.686.034	9.040.793.089
		Ký quỹ dự án	-	31.114.000.000
LinkGroup	Công ty con	Phí dịch vụ môi giới	1.753.055.901	515.287.965
		Cổ tức được chia	2.124.137.961	1.609.416.000
		Hoàn ký quỹ	-	6.300.000.000
		Cho vay	64.500.000.000	-
		Lãi cho vay	173.178.082	-
Hội An	Công ty trong	Ký quỹ dự án	-	38.150.000.000
Đất Xanh Commercial	Công ty con	Doanh thu dịch vụ môi giới	675.716.744	-
		Góp vốn	-	1.400.000.000
Indochine	Công ty con	Doanh thu dịch vụ môi giới	506.937.105	159.825.797
Asahi Luxstay	Công ty con	Chi phí khác	2.592.593	-
DXMT	Công ty con	Góp vốn	132.688.477.035	-

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)**

tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và kỳ kế toán kết thúc cùng ngày  
Đơn vị: VND

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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Tại ngày 31/12/2024</i>	<i>Tại ngày 31/12/2023</i>
<b><i>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</i></b>				
Hà An	Công ty trong cùng tập đoàn	Doanh thu dịch vụ môi giới	363.397.558.052	694.552.518.118
Regal Group	Công ty con	Doanh thu từ HĐHTKD	1.350.000.000	1.350.000.000
Công nghệ BĐS	Công ty con	Doanh thu cho thuê văn phòng	423.500.000	423.500.000
Tulip	Công ty con	Doanh thu cho thuê văn phòng	382.250.000	382.250.000
DXMD Việt Nam	Công ty con	Doanh thu dịch vụ môi giới	349.126.669	762.740.959
Đất Xanh Miền Nam	Công ty liên kết	Doanh thu dịch vụ môi giới	401.260.206	344.892.536
Hà Thuận Hùng	Công ty trong cùng tập đoàn	Doanh thu dịch vụ môi giới	44.156.633.878	27.477.679.234
DXG	Công ty mẹ	Doanh thu dịch vụ môi giới	271.278.468	271.278.468
Indochine	Công ty con	Doanh thu dịch vụ môi giới	38.153.805	-
Đất Xanh Commercial	Công ty con	Doanh thu dịch vụ môi giới	121.103.438	-
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>410.890.864.516</b>	<b>725.564.859.315</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)**

tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và kỳ kế toán kết thúc cùng ngày  
Đơn vị: VND

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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Tại ngày 31/12/2024</i>	<i>Tại ngày 31/12/2023</i>
<b><i>Trả trước cho người bán ngắn hạn</i></b>				
LinkGroup	Công ty con	Tạm ứng phí dịch vụ môi giới	6.255.976.260	7.777.824.673
GPT	Công ty con	Tạm ứng phí dịch vụ môi giới	1.660.412.867	2.698.512.093
Cara Group	Công ty con	Tạm ứng phí dịch vụ môi giới	4.762.978.447	231.361.784
Đất Xanh Miền Nam	Công ty liên kết	Tạm ứng phí dịch vụ môi giới	15.920.834.163	18.823.562.352
Đất Xanh Miền Bắc	Công ty con	Tạm ứng phí dịch vụ môi giới	-	540.118.243
lhouzz	Công ty con	Tạm ứng phí dịch vụ môi giới	155.932.042	74.411.184
Propcom	Công ty con	Tạm ứng phí dịch vụ môi giới	-	115.827.669
DXMD Việt Nam	Công ty con	Tạm ứng phí dịch vụ môi giới	5.013.014.775	6.434.846.482
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>33.769.148.554</b>	<b>36.696.464.480</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)**

tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và kỳ kế toán kết thúc cùng ngày  
Đơn vị: VND

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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Tại ngày 31/12/2024</i>	<i>Tại ngày 31/12/2023</i>
<b><i>Phải thu ngắn hạn khác</i></b>				
DXG	Công ty mẹ	Phải thu khác	2.480.489.982	2.480.489.982
Cara Group	Công ty con	Vốn góp HĐHTKD Cổ tức	1.842.105.263	7.000.000.000
Công nghệ BĐS	Công ty con	Cổ tức	9.988.304.094	9.988.304.094
		Lãi cho vay	469.027.778	469.027.778
		Phải thu cho vay	6.000.000.000	6.000.000.000
Đất Xanh Miền Nam	Công ty liên kết	Vốn góp HĐHTKD	1.015.472.100	1.015.472.100
		Lãi cho vay	1.558.001.568	406.103.300
Đất Xanh Miền Bắc Hà An	Công ty con	Cổ tức	16.252.870.000	16.252.870.000
	Công ty trong cùng tập đoàn	Ký quỹ dự án	1.950.650.000.000	1.950.650.000.000
		Tạm ứng cho chủ đầu tư	1.727.478.421.907	2.054.879.750.566
		Lãi cho vay	-	6.622.498.410
Charm&CI	Công ty trong cùng tập đoàn	Ký quỹ dự án	235.000.000.000	235.000.000.000
Regal Group	Công ty con	Cổ tức	9.900.000.000	9.900.000.000
Hà Thuận Hùng	Công ty trong cùng tập đoàn	Tạm ứng cho chủ đầu tư	35.164.513.987	76.432.457.606
LinkGroup	Công ty con	Lãi cho vay	173.178.082	-
<b><i>Phải thu dài hạn khác</i></b>				
Hà Thuận Hùng	Công ty trong cùng tập đoàn	Ký quỹ dự án	31.114.000.000	31.114.000.000
Hội An	Công ty trong cùng tập đoàn	Ký quỹ dự án	38.150.000.000	38.150.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b><u>4.067.236.384.761</u></b>	<b><u>4.446.360.973.836</u></b>



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)**

tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và kỳ kế toán kết thúc cùng ngày  
Đơn vị: VND

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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Tại ngày 31/12/2024</i>	<i>Tại ngày 31/12/2023</i>
<b>Phải thu về cho vay</b>				
<b>Ngắn hạn</b>				
Hà An	Công ty trong cùng tập đoàn	Cho vay	-	68.657.481.597
LinkGroup	Công ty con	Cho vay	64.500.000.000	-
Đất Xanh Miền Nam	Công ty liên kết	Cho vay	13.931.175.222	-
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>78.431.175.222</b>	<b>68.657.481.597</b>
<b>Dài hạn</b>				
Đất Xanh Miền Nam	Công ty liên kết	Cho vay	-	13.931.175.222
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>-</b>	<b>13.931.175.222</b>
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Tại ngày 31/12/2024</i>	<i>Tại ngày 31/12/2023</i>
<b>Phải trả người bán ngắn hạn</b>				
Cara Group	Công ty con	Phí dịch vụ môi giới	35.328.330	-
Ihouzz	Công ty con	Chi phí HTKD	400.000.000	-
GPT	Công ty con	Phí dịch vụ môi giới	34.530.387	-
Đất Xanh Miền Nam	Công ty liên kết	Phí dịch vụ môi giới	9.939.243	-
Hà An	Công ty trong cùng tập đoàn	Phí tiền điện, nước	500.668	500.668
Vicco Saigon	Công ty trong cùng tập đoàn	Phí thuê văn phòng	705.669.327	4.129.407.487
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>1.185.967.955</b>	<b>4.129.908.155</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)**

tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Tại ngày 31/12/2024</i>	<i>Tại ngày 31/12/2023</i>
<b><i>Phải trả ngắn hạn khác</i></b>				
Ihouzz	Công ty con	Nhận góp vốn HĐHTKD	86.000.000	86.000.000
Đất Xanh Miền Nam	Công ty liên kết	Nhận ký quỹ	6.500.000.000	6.500.000.000
LinkGroup	Công ty con	Nhận ký quỹ	4.700.000.000	4.700.000.000
GPT	Công ty con	Nhận ký quỹ	6.600.000.000	6.900.000.000
Đất Xanh Miền Bắc	Công ty con	Nhận ký quỹ	3.500.000.000	3.500.000.000
DXMD Việt Nam	Công ty con	Nhận ký quỹ	3.000.000.000	3.000.000.000
Linkhouse	Công ty con	Nhận ký quỹ	230.000.000	300.000.000
Tiptek	Công ty con	Nhận ký quỹ	1.000.000.000	1.000.000.000
Hà An	Công ty trong cùng tập đoàn	Phải trả dự án	8.535.927.286	8.535.927.286
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>34.151.927.286</b>	<b>34.521.927.286</b>

Thu nhập và thù lao các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm toán nội bộ và Ban Tổng Giám đốc:

<b>Họ và tên</b>	<b>Chức vụ</b>	<b>Cho kỳ kế toán từ 01/01/2024 đến 31/12/2024</b>	<b>Cho kỳ kế toán từ 01/01/2023 đến 31/12/2023</b>
Ông Nguyễn Trường Sơn	Chủ tịch HĐQT	971.747.047	1.049.808.466
Bà Phạm Thị Nguyên Thanh	Tổng giám đốc	1.889.035.000	1.871.003.693
Ông Phạm Anh Khôi <i>(Từ nhiệm ngày 19 tháng 07 năm 2024)</i>	Thành viên HĐQT	129.983.152	209.455.598
Cách thành viên quản lý khác		4.340.541.347	4.544.794.103
		<b>7.331.306.546</b>	<b>7.675.061.860</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)**

tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và kỳ kế toán kết thúc cùng ngày  
Đơn vị: VND

**26. CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG**


*Cam kết thuê hoạt động*

Công ty hiện đang thuê văn phòng theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản tiền thuê phải trả trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	VND	
	Tại ngày 31/12/2024	Tại ngày 31/12/2023
Đến 1 năm	2.822.677.308	2.822.677.308
Trên 1 - 5 năm	-	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>2.822.677.308</u></b>	<b><u>2.822.677.308</u></b>


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

Không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính riêng của Công ty.

  
\_\_\_\_\_  
**Nguyễn Thị Huyền Trân**  
Người lập

  
\_\_\_\_\_  
**Nguyễn Huỳnh Quang Tuấn**  
Kê toán trưởng



  
\_\_\_\_\_  
**Phạm Thị Nguyên Thanh**  
Tổng Giám đốc

Ngày 24 tháng 01 năm 2025