

-----C★8-----  
Tp. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 07 năm 2025  
HCM City, July 30th, 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 Thạnh Mỹ Tây, TP. Hồ Chí Minh/No. 2W Ung Van Khiem Street, Thanh My Tay Ward, 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 2 năm 2025.  
Interim separate financial statements for Q2.2025
  - Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 2 năm 2025.  
Interim consolidated financial statements for Q2.2025
  - Giải trình chênh lệch lợi nhuận sau thuế trên Báo cáo tài chính Quý 2 năm 2025.  
Explanation for Profit after tax movement in Interim financial statements for Q2.2025
- Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 30.07/2025 tại đường dẫn <https://ir.datxanhservices.vn/>  
This information was published on the company's website on July 30th, 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**



**NGUYỄN HUỲNH QUANG TUÂN**

V/v: Giải trình chênh lệch LNST BCTC  
Quý II năm 2025  
Re: Explanation of the variance in profit  
after tax of the financial statements for the  
Quarter 2.2025

TP.HCM, ngày 30 tháng 07 năm 2025  
HCMC, ..... July ..... 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 II năm 2025 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 2.2025 of Dat Xanh Real Estate Services Joint Stock Company*

Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh (DXS) xin được giải trình về biến động lợi nhuận sau thuế trên báo cáo tài chính riêng và hợp nhất Quý II năm 2025 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 2.2025 compared to the same period of last year as follows:*

Đơn vị tính/Unit: VND

| Nội dung<br><i>Items</i>                                                                                                      | Quý II/ <i>Quarter 2</i>                  |                                           | Chênh lệch<br><i>Variance</i> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|-------------------------------------------|-------------------------------|
|                                                                                                                               | Năm/Year 2025                             | Năm/Year 2024                             |                               |
| 1. Lợi nhuận sau thuế/Net profit after tax<br>(BCTC riêng/Separate financial statement)                                       | 121.261.115.638<br><i>121,261,115,638</i> | (7.233.014.654)<br><i>(7,233,014,654)</i> | NA                            |
| 2. Lợi nhuận sau thuế/Net profit after tax<br>(BCTC hợp nhất/Consolidated financial statement)                                | 319.373.796.879<br><i>319,373,796,879</i> | 76.375.091.314<br><i>76,375,091,314</i>   | 318%                          |
| 2.1. Lợi nhuận sau thuế thuộc về cổ đông Công ty mẹ<br><i>Net profit after tax attributable to shareholders of the parent</i> | 217.834.821.146<br><i>217,834,821,146</i> | 38.039.815.600<br><i>38,039,815,600</i>   | 473%                          |
| 2.2. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát<br><i>Net profit after tax attributable to non-controlling interests</i>  | 101.538.975.733<br><i>101,538,975,733</i> | 38.335.275.714<br><i>38,335,275,714</i>   | 165%                          |



*lca*

**Nguyên nhân/Reasons:**

Tại Báo cáo tài chính riêng, lợi nhuận sau thuế Quý 2 năm 2025 đạt 121 tỷ đồng so với mức lỗ 7 tỷ đồng của cùng kỳ năm ngoái. Tại Báo cáo tài chính hợp nhất, lợi nhuận sau thuế Quý 2 năm 2025 ghi nhận lãi 319 tỷ đồng, tăng 318% so với cùng kỳ.

Nguyên nhân là do thị trường bất động sản đã phục hồi từ cuối năm 2024, Công ty mở rộng hoạt động kinh doanh bán hàng và ghi nhận nhiều thành tựu đáng kể trên toàn hệ thống, trong đó nhiều dự án đã đủ điều kiện đối chiếu và ghi nhận doanh thu, lợi nhuận với chủ đầu tư.

*In the Separate financial statements, the profit after tax for the second quarter of 2025 reached VND 121 billion, compared to a loss of VND 7 billion in the same period last year. In the Consolidated financial statements, profit after tax for the second quarter of 2025 recorded a growth of VND 319 billion, representing a 318% increase compared to the same period last year.*

*This improvement was driven by the recovery of the real estate market since the end of 2024. The Company expanded its brokerage and sales activities across multiple real estate projects and recorded significant achievements throughout the system, with several projects meeting the conditions for revenue and profit reconciliation and recognition with the developer.*

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 ĐẤT XANH**

**DAT XANH REAL ESTATE SERVICES JSC**

**TỔNG GIÁM ĐỐC  
GENERAL DIRECTOR**



**TRẦN QUỐC THỊNH**



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

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Quý 02 năm 2025

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 - 35       |

# 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 Thạnh Mỹ Tây, 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 Trần Thanh Tân    | Thành viên độc lập |                                    |
| Ông Lê Đặng Quốc Hùng | Thành viên         | Bổ nhiệm ngày 24 tháng 04 năm 2025 |

### 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 | Từ nhiệm ngày 28 tháng 03 năm 2025 |

### BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

|                          |               |                                      |
|--------------------------|---------------|--------------------------------------|
| Ông Trần Quốc Thịnh      | Tổng Giám đốc | Bổ nhiệm ngày 31 tháng 03 năm 2025   |
| Bà Phạm Thị Nguyên Thanh | Tổng Giám đốc | Miễn nhiệm ngày 31 tháng 03 năm 2025 |

### 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 Trần Quốc Thịnh.

# 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 30 tháng 06 năm 2025.

## 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 30 tháng 06 năm 2025, 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 30 tháng 06 năm 2025 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.



**Trần Quốc Thịnh**  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 30 tháng 07 năm 2025

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

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025

Đơn vị: VND

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

| <i>TÀI SẢN</i>                               | <i>Mã số</i> | <i>TM</i> | <i>Tại ngày<br/>30/06/2025</i> | <i>Tại ngày<br/>31/12/2024</i> |
|----------------------------------------------|--------------|-----------|--------------------------------|--------------------------------|
| <b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                   | <b>100</b>   |           | <b>4.884.254.250.647</b>       | <b>4.890.399.803.935</b>       |
| <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b> | <b>110</b>   | <b>4</b>  | <b>42.966.377.504</b>          | <b>31.149.989.776</b>          |
| ▪ Tiền                                       | 111          |           | 6.766.377.504                  | 3.642.166.669                  |
| ▪ Các khoản tương đương tiền                 | 112          |           | 36.200.000.000                 | 27.507.823.107                 |
| <b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>         | <b>120</b>   |           | <b>-</b>                       | <b>-</b>                       |
| <b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>      | <b>130</b>   |           | <b>4.742.229.478.956</b>       | <b>4.767.264.994.315</b>       |
| ▪ Phải thu ngắn hạn của khách hàng           | 131          | 5         | 455.660.637.323                | 412.667.488.817                |
| ▪ Trả trước cho người bán ngắn hạn           | 132          | 6         | 84.521.736.206                 | 268.470.641.644                |
| ▪ Phải thu về cho vay ngắn hạn               | 135          | 7         | 74.500.000.000                 | 78.431.175.222                 |
| ▪ Phải thu ngắn hạn khác                     | 136          | 8         | 4.141.042.453.074              | 4.021.191.036.279              |
| ▪ Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi         | 137          | 9         | (13.495.347.647)               | (13.495.347.647)               |
| <b>IV. Hàng tồn kho</b>                      | <b>140</b>   |           | <b>20.446.838.444</b>          | <b>1.838.698.616</b>           |
| ▪ Hàng tồn kho                               | 141          |           | 20.446.838.444                 | 1.838.698.616                  |
| <b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>              | <b>150</b>   |           | <b>78.611.555.743</b>          | <b>90.146.121.228</b>          |
| ▪ Chi phí trả trước ngắn hạn                 | 151          | 10        | 76.427.766.623                 | 88.042.850.561                 |
| ▪ Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước   | 153          |           | 2.183.789.120                  | 2.103.270.667                  |
| <b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                    | <b>200</b>   |           | <b>3.034.507.590.935</b>       | <b>3.085.270.940.577</b>       |
| <b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>         | <b>210</b>   |           | <b>-</b>                       | <b>69.264.000.000</b>          |
| ▪ Phải thu dài hạn khác                      | 216          | 8         | -                              | 69.264.000.000                 |
| <b>II. Tài sản cố định</b>                   | <b>220</b>   |           | <b>254.792.787</b>             | <b>346.472.133</b>             |
| ▪ Tài sản cố định hữu hình                   | 221          | 11        | 254.792.787                    | 346.472.133                    |
| - Nguyên giá                                 | 222          |           | 1.910.688.943                  | 1.871.998.034                  |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                     | 223          |           | (1.655.896.156)                | (1.525.525.901)                |
| ▪ Tài sản cố định vô hình                    | 227          | 12        | -                              | -                              |
| - Nguyên giá                                 | 228          |           | 24.080.973.475                 | 24.080.973.475                 |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                     | 229          |           | (24.080.973.475)               | (24.080.973.475)               |
| <b>III. Bất động sản đầu tư</b>              | <b>230</b>   |           | <b>-</b>                       | <b>-</b>                       |
| <b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>           | <b>240</b>   |           | <b>-</b>                       | <b>-</b>                       |
| <b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>           | <b>250</b>   | <b>13</b> | <b>3.034.084.379.243</b>       | <b>3.015.332.896.165</b>       |
| ▪ Đầu tư vào công ty con                     | 251          |           | 3.116.989.718.518              | 3.094.117.718.518              |
| ▪ 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          |           | (254.280.481.552)              | (250.159.964.630)              |
| <b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>              | <b>260</b>   |           | <b>168.418.905</b>             | <b>327.572.279</b>             |
| ▪ Chi phí trả trước dài hạn                  | 261          | 10        | 145.347.222                    | 144.921.665                    |
| ▪ Tài sản thuế thu nhập hoãn lại             | 262          |           | 23.071.683                     | 182.650.614                    |
| <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>                     | <b>270</b>   |           | <b>7.918.761.841.582</b>       | <b>7.975.670.744.512</b>       |

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

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025

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<br>30/06/2025   | Tại ngày<br>31/12/2024   |
|--------------------------------------------------------------|------------|----|--------------------------|--------------------------|
| <b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>                                        | <b>300</b> |    | <b>2.032.417.362.306</b> | <b>2.214.109.758.541</b> |
| <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                                        | <b>310</b> |    | <b>2.032.417.362.306</b> | <b>2.214.109.758.541</b> |
| ▪ Phải trả cho người bán ngắn hạn                            | 311        | 14 | 8.773.186.618            | 7.338.537.418            |
| ▪ Người mua trả tiền trước ngắn hạn                          | 312        |    | 9.537.826.532            | 18.174.720.810           |
| ▪ Thuế và các khoản khác phải nộp Nhà nước                   | 313        | 15 | 57.883.480.770           | 2.626.185.453            |
| ▪ Phải trả người lao động                                    | 314        |    | 3.765.439.326            | 1.760.554.282            |
| ▪ Chi phí phải trả ngắn hạn                                  | 315        | 16 | 93.397.370.684           | 89.528.079.517           |
| ▪ Phải trả ngắn hạn khác                                     | 319        | 17 | 1.801.194.504.894        | 2.035.254.984.229        |
| ▪ Quỹ khen thưởng và phúc lợi                                | 322        |    | 57.865.553.482           | 59.426.696.832           |
| <b>II. Nợ dài hạn</b>                                        | <b>330</b> |    | -                        | -                        |
| <b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                                     | <b>400</b> |    | <b>5.886.344.479.276</b> | <b>5.761.560.985.971</b> |
| <b>I. Vốn chủ sở hữu</b>                                     | <b>410</b> | 18 | <b>5.886.344.479.276</b> | <b>5.761.560.985.971</b> |
| ▪ Vốn góp của chủ sở hữu                                     | 411        |    | 5.791.031.240.000        | 5.791.031.240.000        |
| - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết                     | 411a       |    | 5.791.031.240.000        | 5.791.031.240.000        |
| ▪ Thặng dư vốn cổ phần                                       | 412        |    | 4.503.548.710            | 4.503.548.710            |
| ▪ Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối                          | 421        |    | 90.809.690.566           | (33.973.802.739)         |
| - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước | 421a       |    | (33.973.802.739)         | (54.352.588.898)         |
| - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này                   | 421b       |    | 124.783.493.305          | 20.378.786.159           |
| <b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>                        | <b>430</b> |    | -                        | -                        |
| <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>                                   | <b>440</b> |    | <b>7.918.761.841.582</b> | <b>7.975.670.744.512</b> |

Nguyễn Thị Huyền Trân  
Người lập

Nguyễn Huỳnh Quang Tuấn  
Kế toán trưởng

Trần Quốc Thịnh  
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 07 năm 2025

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025

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 02                 |                        | Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 02 |                       |
|--------------------------------------------------|-----------|-------------|------------------------|------------------------|-----------------------------------|-----------------------|
|                                                  |           |             | Năm 2025               | Năm 2024               | Năm 2025                          | Năm 2024              |
| ▪ <b>Doanh thu</b>                               | <b>01</b> | <b>19.1</b> | <b>342.607.728.275</b> | <b>12.704.514.339</b>  | <b>361.834.899.171</b>            | <b>40.023.608.466</b> |
| ▪ Các khoản giảm trừ doanh thu                   | 02        |             | -                      | -                      | -                                 | -                     |
| ▪ <b>Doanh thu thuần</b>                         | <b>10</b> |             | <b>342.607.728.275</b> | <b>12.704.514.339</b>  | <b>361.834.899.171</b>            | <b>40.023.608.466</b> |
| ▪ Giá vốn                                        | 11        | 20          | 186.299.534.240        | 7.133.634.936          | 198.655.604.644                   | 19.980.695.347        |
| ▪ <b>Lợi nhuận gộp</b>                           | <b>20</b> |             | <b>156.308.194.035</b> | <b>5.570.879.403</b>   | <b>163.179.294.527</b>            | <b>20.042.913.119</b> |
| ▪ Doanh thu hoạt động tài chính                  | 21        | 19.2        | 1.701.143.886          | 3.700.481.030          | 3.427.841.018                     | 5.242.256.315         |
| ▪ Chi phí tài chính                              | 22        | 21          | 4.120.516.922          | 10.215.332.964         | 4.120.516.922                     | 10.215.332.964        |
| <i>Trong đó: chi phí lãi vay</i>                 | 23        |             | -                      | -                      | -                                 | -                     |
| ▪ Chi phí bán hàng                               | 25        | 22          | 2.507.847.372          | 3.992.022.073          | 4.901.899.261                     | 7.436.179.198         |
| ▪ Chi phí quản lý doanh nghiệp                   | 26        | 22          | 5.369.665.570          | 2.791.625.512          | 7.932.229.937                     | 5.566.990.270         |
| ▪ <b>Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b> | <b>30</b> |             | <b>146.011.308.057</b> | <b>(7.727.620.116)</b> | <b>149.652.489.425</b>            | <b>2.066.667.002</b>  |
| ▪ Thu nhập khác                                  | 31        |             | 202.016.002            | 590.605.463            | 202.016.202                       | 591.606.227           |
| ▪ Chi phí khác                                   | 32        |             | 446.662.969            | 1                      | 446.662.971                       | 7.437.670             |
| ▪ <b>Lợi nhuận/(lỗ) khác</b>                     | <b>40</b> |             | <b>(244.646.967)</b>   | <b>590.605.462</b>     | <b>(244.646.769)</b>              | <b>584.168.557</b>    |
| ▪ <b>Lợi nhuận thuần trước thuế</b>              | <b>50</b> |             | <b>145.766.661.090</b> | <b>(7.137.014.654)</b> | <b>149.407.842.656</b>            | <b>2.650.835.559</b>  |
| ▪ Chi phí thuế TNDN hiện hành                    | 51        | 23          | 24.465.545.452         | -                      | 24.464.770.420                    | -                     |
| ▪ (Thu nhập)/Chi phí thuế TNDN hoãn lại          | 52        | 23          | 40.000.000             | 96.000.000             | 159.578.931                       | 96.000.000            |
| ▪ <b>Lợi nhuận thuần sau thuế</b>                | <b>60</b> |             | <b>121.261.115.638</b> | <b>(7.233.014.654)</b> | <b>124.783.493.305</b>            | <b>2.554.835.559</b>  |

Nguyễn Thị Huyền Trân  
Người lập

Nguyễn Huỳnh Quang Tuấn  
Kê toán trưởng

Trần Quốc Thịnh  
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 07 năm 2025

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025

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 02 |                       |
|----------------------------------------------------------------------------------|-----------|-------|-----------------------------------|-----------------------|
|                                                                                  |           |       | Năm 2025                          | Năm 2024              |
| <b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>                                |           |       |                                   |                       |
| ▪ Lợi nhuận trước thuế                                                           | 01        |       | 149.407.842.656                   | 2.650.835.559         |
| Điều chỉnh cho các khoản:                                                        |           |       |                                   |                       |
| ▪ Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT                                                         | 02        | 11,12 | 130.370.255                       | 3.973.589.352         |
| ▪ Các khoản dự phòng                                                             | 03        | 21    | 4.120.516.922                     | 10.215.332.964        |
| ▪ (Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư                                                   | 05        | 19.2  | (3.427.841.018)                   | (5.242.256.315)       |
| <b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>             | <b>08</b> |       | <b>150.230.888.815</b>            | <b>11.597.501.560</b> |
| ▪ (Tăng)/Giảm các khoản phải thu                                                 | 09        |       | 88.907.541.142                    | 170.976.875.700       |
| ▪ (Tăng)/Giảm hàng tồn kho                                                       | 10        |       | (18.608.139.828)                  | 1.496.586.747         |
| ▪ Tăng/(Giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp) | 11        |       | (204.515.504.852)                 | (170.719.047.365)     |
| ▪ (Tăng)/giảm chi phí trả trước                                                  | 12        |       | 11.614.658.381                    | (12.330.793.666)      |
| ▪ Thuế TNDN đã nộp                                                               | 15        |       | (80.518.453)                      | (21.612.547)          |
| ▪ Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh                                         | 17        |       | (1.561.143.350)                   | (803.496.092)         |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>                             | <b>20</b> |       | <b>25.987.781.855</b>             | <b>196.014.337</b>    |
| <b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>                                   |           |       |                                   |                       |
| ▪ Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định                                  | 21        |       | (38.690.909)                      | -                     |
| ▪ Tiền chi cho vay, tiền gửi có kỳ hạn                                           | 23        |       | (10.000.000.000)                  | -                     |
| ▪ Tiền thu hồi từ tiền cho vay, tiền gửi có kỳ hạn                               | 24        |       | 8.155.961.931                     | -                     |
| ▪ Tiền chi đầu tư, góp vốn vào các đơn vị khác                                   | 25        |       | (22.872.000.000)                  | -                     |
| ▪ Tiền thu cổ tức, lãi cho vay, lãi tiền gửi                                     | 27        |       | 10.583.334.851                    | 2.346.405.598         |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>                                 | <b>30</b> |       | <b>(14.171.394.127)</b>           | <b>2.346.405.598</b>  |

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

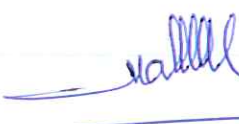
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025

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 02 |                |
|----------------------------------------------------|-------|----|-----------------------------------|----------------|
|                                                    |       |    | Năm 2025                          | Năm 2024       |
| <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    |    | 11.816.387.728                    | 2.542.419.935  |
| Tiền và các khoản tương đương tiền đầu năm         | 60    | 4  | 31.149.989.776                    | 17.923.773.806 |
| Tiền và các khoản tương đương tiền cuối năm        | 70    | 4  | 42.966.377.504                    | 20.466.193.741 |

  
Nguyễn Thị Huyền Trân  
Người lập

  
Nguyễn Huỳnh Quang Tuấn  
Kế toán trưởng

  
Trần Quốc Thịnh  
Tổng Giám đốc



Ngày 30 tháng 07 năm 2025

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

tại ngày 30 tháng 06 năm 2025 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 Thạnh Mỹ Tây, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Công ty vào ngày 30 tháng 06 năm 2025 là: 146 (31 tháng 12 năm 2024: 134).

### 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 30 tháng 06 năm 2025 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 30 tháng 06 năm 2025 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 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 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 30 tháng 06 năm 2025 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 30 tháng 06 năm 2025 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 30 tháng 06 năm 2025 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 30 tháng 06 năm 2025 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 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.

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<br>30/06/2025 | Tại ngày<br>31/12/2024 |
|--------------------------------|------------------------|------------------------|
| Tiền mặt                       | 154.367.397            | 124.379.677            |
| Tiền gửi ngân hàng             | 6.612.010.107          | 3.517.786.992          |
| Các khoản tương đương tiền (*) | 36.200.000.000         | 27.507.823.107         |
| <b>TỔNG CỘNG</b>               | <b>42.966.377.504</b>  | <b>31.149.989.776</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 4 – 4,3%/năm.

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

tại ngày 30 tháng 06 năm 2025 và kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

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

|                                                   | Tại ngày<br>30/06/2025 | Tại ngày<br>31/12/2024 |
|---------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Phải thu từ các bên khác                          | 1.957.981.591          | 1.776.624.301          |
| - Công ty TNHH DCT Partners Việt Nam              | 170.758.983            | 170.758.983            |
| - Các khách hàng khác                             | 1.787.222.608          | 1.605.865.318          |
| Phải thu từ các bên liên quan<br>(Thuyết minh 24) | 453.702.655.732        | 410.890.864.516        |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                  | <b>455.660.637.323</b> | <b>412.667.488.817</b> |
| Dự phòng phải thu ngắn hạn của khách hàng         | (474.727.695)          | (474.727.695)          |
| <b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>                              | <b>455.185.909.628</b> | <b>412.192.761.122</b> |

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

|                                                               | Tại ngày<br>30/06/2025 | Tại ngày<br>31/12/2024 |
|---------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Trả trước cho nhà cung cấp                                    | 49.168.419.709         | 234.701.493.090        |
| - Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu Tư Và<br>Thương Mại Thăng Long | -                      | 158.128.975.466        |
| - Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Nhà<br>HT-Pearl                | -                      | 26.104.997.309         |
| - Các nhà cung cấp khác                                       | 49.168.419.709         | 50.467.520.315         |
| Trả trước cho các bên liên quan<br>(Thuyết minh 24)           | 35.353.316.497         | 33.769.148.554         |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                              | <b>84.521.736.206</b>  | <b>268.470.641.644</b> |
| Dự phòng trả trước cho người bán                              | -                      | -                      |
| <b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>                                          | <b>84.521.736.206</b>  | <b>268.470.641.644</b> |

**7. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN**

| Bên vay                                         | Tại ngày<br>30/06/2025 | Tại ngày<br>31/12/2024 |
|-------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| <b>CTCP Đầu tư và Dịch vụ Đất Xanh Miền Nam</b> |                        |                        |
| Khoản cho vay 1                                 | -                      | 13.931.175.222         |
| <b>CTCP Bất Động Sản Linkgroup</b>              |                        |                        |
| Khoản cho vay 1                                 | 64.500.000.000         | 64.500.000.000         |
| <b>CTCP Cara Group</b>                          |                        |                        |
| Khoản cho vay 1                                 | 10.000.000.000         | -                      |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                | <b>74.500.000.000</b>  | <b>78.431.175.222</b>  |

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

tại ngày 30 tháng 06 năm 2025 và kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

**8. PHẢI THU KHÁC**

|                                                                           | <i>Tại ngày</i><br>30/06/2025 | <i>Tại ngày</i><br>31/12/2024 |
|---------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| <b>Ngắn hạn</b>                                                           |                               |                               |
| Ký quỹ, ký cược cho các hợp đồng tiếp thị và phân phối dự án bất động sản | 2.560.214.000.000             | 2.185.450.000.000             |
| Ký quỹ, ký cược khác                                                      | 365.795.774                   | 365.795.774                   |
| Tạm hoàn ứng cho chủ đầu tư                                               | 1.504.814.392.098             | 1.762.642.935.893             |
| Vốn góp của các hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD")                    | 2.857.577.363                 | 2.857.577.363                 |
| Cổ tức                                                                    | 30.210.188.421                | 40.198.492.515                |
| Tạm ứng nhân viên                                                         | 3.198.972.979                 | 2.454.692.679                 |
| Lãi cho vay                                                               | 2.924.486.522                 | 2.200.207.429                 |
| 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                                                                      | 21.457.039.917                | 10.021.334.626                |
|                                                                           | <b>4.141.042.453.074</b>      | <b>4.021.191.036.279</b>      |
| <b>Trong đó:</b>                                                          |                               |                               |
| Phải thu bên khác                                                         | 24.514.892.651                | 23.218.651.518                |
| Phải thu bên liên quan ( <i>Thuyết minh 24</i> )                          | 4.116.527.560.423             | 3.997.972.384.761             |
| <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                |
|                                                                           | <b>-</b>                      | <b>69.264.000.000</b>         |
| <b>Trong đó:</b>                                                          |                               |                               |
| Phải thu bên liên quan ( <i>Thuyết minh 24</i> )                          | -                             | 69.264.000.000                |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                                          | <b>4.141.042.453.074</b>      | <b>4.090.455.036.279</b>      |
| Dự phòng các khoản phải thu khác                                          | (13.020.619.952)              | (13.020.619.952)              |
| <b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>                                                      | <b>4.128.021.833.122</b>      | <b>4.077.434.416.327</b>      |

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

tại ngày 30 tháng 06 năm 2025 và kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

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

|                                  | <i>Tại ngày</i><br>30/06/2025 | <i>Tại ngày</i><br>31/12/2024 |
|----------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Dự phòng phải thu của khách hàng | 474.727.695                   | 474.727.695                   |
| Dự phòng các khoản phải thu khác | 13.020.619.952                | 13.020.619.952                |
| Dự phòng trả trước cho người bán | -                             | -                             |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                 | <b>13.495.347.647</b>         | <b>13.495.347.647</b>         |

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

|                                   | <i>Lũy kế năm 2025</i> | <i>Lũy kế năm 2024</i> |
|-----------------------------------|------------------------|------------------------|
| Số đầu kỳ                         | 13.495.347.647         | 11.376.361.619         |
| Cộng: Dự phòng trích lập trong kỳ | -                      | -                      |
| Trừ: Hoàn nhập dự phòng trong kỳ  | -                      | -                      |
| Số cuối kỳ                        | <b>13.495.347.647</b>  | <b>11.376.361.619</b>  |

**10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

|                                      | <i>Tại ngày</i><br>30/06/2025 | <i>Tại ngày</i><br>31/12/2024 |
|--------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| <b>Ngắn hạn</b>                      |                               |                               |
| Chi phí hoa hồng môi giới, quảng cáo | 76.247.019.980                | 87.993.961.561                |
| Khác                                 | 180.746.643                   | 48.889.000                    |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                     | <b>76.427.766.623</b>         | <b>88.042.850.561</b>         |
| <b>Dài hạn</b>                       |                               |                               |
| Công cụ, dụng cụ                     | -                             | 5.787.878                     |
| Khác                                 | 145.347.222                   | 139.133.787                   |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                     | <b>145.347.222</b>            | <b>144.921.665</b>            |

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

tại ngày 30 tháng 06 năm 2025 và kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

**11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

|                        | Phương tiện vận tải,<br>truyền dẫn | Thiết bị, dụng cụ<br>quản lý | Tổng cộng              |
|------------------------|------------------------------------|------------------------------|------------------------|
| <b>Nguyên giá</b>      |                                    |                              |                        |
| Số dư đầu kỳ           | 749.120.000                        | 1.122.878.034                | 1.871.998.034          |
| Mua trong kỳ           | -                                  | 38.690.909                   | 38.690.909             |
| Số dư cuối kỳ          | <u>749.120.000</u>                 | <u>1.161.568.943</u>         | <u>1.910.688.943</u>   |
| <b>Trong đó:</b>       |                                    |                              |                        |
| <i>Đã khấu hao hết</i> | -                                  | 728.113.489                  | 728.113.489            |
| <b>Khấu hao</b>        |                                    |                              |                        |
| Số dư đầu kỳ           | (509.817.766)                      | (1.015.708.135)              | (1.525.525.901)        |
| Khấu hao trong kỳ      | (62.426.670)                       | (67.943.585)                 | (130.370.255)          |
| Số dư cuối kỳ          | <u>(572.244.436)</u>               | <u>(1.083.651.720)</u>       | <u>(1.655.896.156)</u> |
| <b>Giá trị còn lại</b> |                                    |                              |                        |
| Đầu kỳ                 | <u>239.302.234</u>                 | <u>107.169.899</u>           | <u>346.472.133</u>     |
| Cuối kỳ                | <u>176.875.564</u>                 | <u>77.917.223</u>            | <u>254.792.787</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           | (24.080.973.475)        | (24.080.973.475)        |
| Khấu hao trong kỳ      | -                       | -                       |
| 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           | <u>-</u>                | <u>-</u>                |
| Số dư cuối kỳ          | <u>-</u>                | <u>-</u>                |

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

tại ngày 30 tháng 06 năm 2025 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 30 tháng 06 năm 2025 |                      | Ngày 31 tháng 12 năm 2024 |                      |
|---------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|----------------------|---------------------------|----------------------|---------------------------|----------------------|
|                                                                           |                                |                      | 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 (“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                     | 16.153.720.000       | 60,00                     | 15.904.720.000       |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
tại ngày 30 tháng 06 năm 2025 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 30 tháng 06 năm 2025 |                      | Ngày 31 tháng 12 năm 2024 |                      |
|---------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|----------------------|---------------------------|----------------------|---------------------------|----------------------|
|                                                                                 |                            |                      | 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 (“DXMT”)               | Kinh doanh và môi giới BĐS | Đang hoạt động       | 61,00                     | 132.688.477.035      | 61,00                     | 132.688.477.035      |
| Công ty Cổ phần Dịch vụ Đất Xanh Miền Tây (“DV Đất Xanh Miền Tây”)              | Kinh doanh và môi giới BĐS | Đang hoạt động       | 55,23                     | 22.623.000.000       | -                         | -                    |
| TỔNG CỘNG                                                                       |                            |                      |                           | 3.116.989.718.518    |                           | 3.094.117.718.518    |

| Tên công ty liên kết                                                      | Lĩnh vực kinh doanh        | Tình trạng hoạt động | Ngày 30 tháng 06 năm 2025 |                      | Ngày 31 tháng 12 năm 2024 |                      |
|---------------------------------------------------------------------------|----------------------------|----------------------|---------------------------|----------------------|---------------------------|----------------------|
|                                                                           |                            |                      | 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      |
| TỔNG CỘNG                                                                 |                            |                      |                           | 171.375.142.277      |                           | 171.375.142.277      |

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

tại ngày 30 tháng 06 năm 2025 và kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

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

|                                         | <i>Tại ngày</i><br>30/06/2025 | <i>Tại ngày</i><br>31/12/2024 |
|-----------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Đầu tư vào công ty con                  | 3.116.989.718.518             | 3.094.117.718.518             |
| 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       | (254.280.481.552)             | (250.159.964.630)             |
| <b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>                    | <b>3.034.084.379.243</b>      | <b>3.015.332.896.165</b>      |

**14. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

|                                               | <i>Tại ngày</i><br>30/06/2025 | <i>Tại ngày</i><br>31/12/2024 |
|-----------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Phải trả các bên khác                         | 6.396.579.741                 | 6.152.569.463                 |
| - 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                   |
| - Khác                                        | 3.315.521.047                 | 2.585.480.049                 |
| Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh 24)   | 2.376.606.877                 | 1.185.967.955                 |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                              | <b>8.773.186.618</b>          | <b>7.338.537.418</b>          |

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

|             | <i>Tại ngày</i><br>31/12/2024 | <i>Số phải nộp</i><br><i>trong kỳ</i> | <i>Số đã nộp</i><br><i>trong kỳ</i> | <i>Tại ngày</i><br>30/06/2025 |
|-------------|-------------------------------|---------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------|
| Thuế GTGT   | 2.017.865.382                 | 33.538.609.301                        | (2.832.887.057)                     | 32.723.587.626                |
| Thuế TNDN   | 287.703.707                   | 24.464.770.420                        | -                                   | 24.752.474.127                |
| Thuế TNCN   | 278.879.884                   | 1.639.219.881                         | (1.552.417.228)                     | 365.682.537                   |
| Khác        | 41.736.480                    | 4.000.000                             | (4.000.000)                         | 41.736.480                    |
| <b>TỔNG</b> | <b>2.626.185.453</b>          | <b>59.646.599.602</b>                 | <b>(4.389.304.285)</b>              | <b>57.883.480.770</b>         |

**16. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

|                           | <i>Tại ngày</i><br>30/06/2025 | <i>Tại ngày</i><br>31/12/2024 |
|---------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Chi phí hoa hồng môi giới | 32.660.399.136                | 27.762.370.832                |
| Hỗ trợ lãi suất           | 57.986.971.548                | 58.349.759.267                |
| Khác                      | 2.750.000.000                 | 3.415.949.418                 |
| <b>TỔNG CỘNG</b>          | <b>93.397.370.684</b>         | <b>89.528.079.517</b>         |

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

tại ngày 30 tháng 06 năm 2025 và kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

**17. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC**

|                                                      | Tại ngày<br>30/06/2025   | Tại ngày<br>31/12/2024   |
|------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Thu hộ tiền cho chủ đầu tư dự án                     | 1.746.500.392.198        | 1.986.340.780.495        |
| Nhận ký quỹ dịch vụ môi giới                         | 52.156.000.564           | 46.576.000.564           |
| Phải trả hợp tác kinh doanh                          | 86.000.000               | 86.000.000               |
| Khác                                                 | 2.452.112.132            | 2.252.203.170            |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                     | <b>1.801.194.504.894</b> | <b>2.035.254.984.229</b> |
| Trong đó:                                            |                          |                          |
| Phải trả bên khác                                    | 1.774.012.577.608        | 2.001.103.056.943        |
| Phải trả các bên liên quan ( <i>Thuyết minh 24</i> ) | 27.181.927.286           | 34.151.927.286           |

**18. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

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

|                                                       | Vốn cổ phần              | Thặng dư vốn<br>cổ phần | Lợi nhuận sau<br>thuế chưa phân | Tổng cộng                |
|-------------------------------------------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------------------|--------------------------|
| Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025 |                          |                         |                                 |                          |
| Số dư đầu kỳ                                          | 5.791.031.240.000        | 4.503.548.710           | (33.973.802.739)                | 5.761.560.985.971        |
| Lợi nhuận thuần<br>trong kỳ                           | -                        | -                       | 124.783.493.305                 | 124.783.493.305          |
| <b>Số dư cuối kỳ</b>                                  | <b>5.791.031.240.000</b> | <b>4.503.548.710</b>    | <b>90.809.690.566</b>           | <b>5.886.344.479.276</b> |
| Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024 |                          |                         |                                 |                          |
| 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<br>thuần trong kỳ                           | -                        | -                       | 2.554.835.559                   | 2.554.835.559            |
| <b>Số dư cuối kỳ</b>                                  | <b>5.791.031.240.000</b> | <b>4.503.548.710</b>    | <b>(51.797.753.339)</b>         | <b>5.743.737.035.371</b> |

**18.2 Cổ phiếu phổ thông**

|                                          | Số lượng cổ phiếu |             |
|------------------------------------------|-------------------|-------------|
|                                          | 30/06/2025        | 31/12/2024  |
| Cổ phiếu được phép phát hành             | 579.103.124       | 579.103.124 |
| Cổ phiếu đã phát hành                    |                   |             |
| <i>Cổ phiếu phổ thông</i>                | 579.103.124       | 579.103.124 |
| Cổ phiếu đang lưu hành                   |                   |             |
| <i>Cổ phiếu phổ thông</i>                | 579.103.124       | 579.103.124 |
| Mệnh giá cổ phiếu là 10.000 VND/cổ phần. |                   |             |

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

tại ngày 30 tháng 06 năm 2025 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**

|                                 | Quý 02 năm 2025        | Quý 02 năm 2024       | Lũy kế năm 2025        | Lũy kế năm 2024       |
|---------------------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|-----------------------|
| <b>Tổng doanh thu</b>           | <b>342.607.728.275</b> | <b>12.704.514.339</b> | <b>361.834.899.171</b> | <b>40.023.608.466</b> |
| Trong đó:                       |                        |                       |                        |                       |
| Doanh thu dịch vụ bất động sản  | 59.678.182.683         | 10.564.123.083        | 73.330.226.375         | 35.718.089.119        |
| Doanh thu hàng hóa bất động sản | 282.929.545.592        | 2.140.391.256         | 288.504.672.796        | 4.305.519.347         |
| Giảm trừ doanh thu              | -                      | -                     | -                      | -                     |
| <b>DOANH THU THUẦN</b>          | <b>342.607.728.275</b> | <b>12.704.514.339</b> | <b>361.834.899.171</b> | <b>40.023.608.466</b> |

**19.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

|                           | Quý 02 năm 2025      | Quý 02 năm 2024      | Lũy kế năm 2025      | Lũy kế năm 2024      |
|---------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| Lãi tiền gửi, lãi cho vay | 1.701.143.886        | 1.576.343.069        | 3.427.841.018        | 3.118.118.354        |
| Cổ tức                    | -                    | 2.124.137.961        | -                    | 2.124.137.961        |
| <b>TỔNG CỘNG</b>          | <b>1.701.143.886</b> | <b>3.700.481.030</b> | <b>3.427.841.018</b> | <b>5.242.256.315</b> |

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

|                               | Quý 02 năm 2025        | Quý 02 năm 2024      | Lũy kế năm 2025        | Lũy kế năm 2024       |
|-------------------------------|------------------------|----------------------|------------------------|-----------------------|
| Giá vốn dịch vụ bất động sản  | 25.912.343.634         | 5.039.849.576        | 32.794.500.076         | 15.767.090.987        |
| Giá vốn hàng hóa bất động sản | 160.387.190.606        | 2.093.785.360        | 165.861.104.568        | 4.213.604.360         |
| <b>TỔNG CỘNG</b>              | <b>186.299.534.240</b> | <b>7.133.634.936</b> | <b>198.655.604.644</b> | <b>19.980.695.347</b> |

**21. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

|                                 | Quý 02 năm 2025      | Quý 02 năm 2024       | Lũy kế năm 2025      | Lũy kế năm 2024       |
|---------------------------------|----------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|
| Dự phòng đầu tư vào đơn vị khác | 4.120.516.922        | 10.215.332.964        | 4.120.516.922        | 10.215.332.964        |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                | <b>4.120.516.922</b> | <b>10.215.332.964</b> | <b>4.120.516.922</b> | <b>10.215.332.964</b> |

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

tại ngày 30 tháng 06 năm 2025 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 02 năm 2025</i> | <i>Quý 02 năm 2024</i> | <i>Lũy kế năm 2025</i> | <i>Lũy kế năm 2024</i> |
|---------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| <b>Chi phí bán hàng</b>   | <b>2.507.847.372</b>   | <b>3.992.022.073</b>   | <b>4.901.899.261</b>   | <b>7.436.179.198</b>   |
| Chi phí lương             | 2.114.465.360          | 1.841.179.789          | 4.185.439.101          | 3.136.116.315          |
| Chi phí quảng cáo         | 57.063.379             | -                      | 57.063.379             | -                      |
| Chi phí khấu hao          | 60.380.003             | 1.884.799.237          | 120.760.004            | 3.769.598.469          |
| Chi phí thuê văn phòng    | 253.800.000            | 253.800.000            | 507.600.000            | 507.600.000            |
| Chi phí khác              | 22.138.630             | 12.243.047             | 31.036.777             | 22.864.414             |
| <b>Chi phí QLDN</b>       | <b>5.369.665.570</b>   | <b>2.791.625.512</b>   | <b>7.932.229.937</b>   | <b>5.566.990.270</b>   |
| Chi phí lương             | 3.188.322.220          | 1.854.534.315          | 5.091.068.056          | 3.760.401.734          |
| Chi phí khấu hao          | 5.879.872              | 101.153.270            | 9.610.251              | 203.990.883            |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 1.871.982.684          | 522.069.666            | 2.372.817.983          | 1.104.921.919          |
| Chi phí khác              | 303.480.794            | 313.868.261            | 458.733.647            | 497.675.734            |
| <b>TỔNG CỘNG</b>          | <b>7.877.512.942</b>   | <b>6.783.647.585</b>   | <b>12.834.129.198</b>  | <b>13.003.169.468</b>  |

**23. 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 02 năm 2025</i> | <i>Quý 02 năm 2024</i> | <i>Lũy kế năm 2025</i> | <i>Lũy kế năm 2024</i> |
|----------------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| Chi phí thuế TNDN hiện hành            | 24.465.545.452         | -                      | 24.464.770.420         | -                      |
| Chi phí/ (thu nhập) thuế TNDN hoãn lại | 40.000.000             | 96.000.000             | 159.578.931            | 96.000.000             |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                       | <b>24.505.545.452</b>  | <b>96.000.000</b>      | <b>24.624.349.351</b>  | <b>96.000.000</b>      |

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

tại ngày 30 tháng 06 năm 2025 và kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

**24. 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 30 tháng 06 năm 2025:

| <i>Bên liên quan</i>                                                          | <i>Mối quan hệ</i> |
|-------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| 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 (“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 (“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        |
| Công Ty Cổ Phần Dịch Vụ Bất Động Sản Đông Bắc Bộ Homes (“Bắc Bộ Homes”)       | Công ty con        |
| Công Ty TNHH MTV Cara Legend (“Cara Legend”)                                  | Công ty con        |
| Công Ty TNHH MTV Cara Smart City (“Cara Smart City”)                          | Công ty con        |

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

tại ngày 30 tháng 06 năm 2025 và kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

**24. 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 30 tháng 06 năm 2025: (tiếp theo)

| <i>Bên liên quan</i>                                                                                         | <i>Mối quan hệ</i> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| 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 Chín Rồng (Trước đây là Công ty Cổ phần Bất động sản Cần Thơ) (“BDS Chín Rồng”) | 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        |
| Công ty Cổ phần Dịch vụ Đất Xanh Miền Tây (“DV Đất Xanh Miền Tây”)                                           | Công ty con        |

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

tại ngày 30 tháng 06 năm 2025 và kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

**24. 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 30 tháng 06 năm 2025: (tiếp theo)

| <i>Bên liên quan</i>                                                            | <i>Mối quan hệ</i>                                                                                                           |
|---------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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 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                                                             | Tổng Giám đốc<br>(Bổ nhiệm ngày 31 tháng 03 năm 2025)<br>Thành viên Ủy ban Kiểm toán<br>(Từ nhiệm ngày 28 tháng 03 năm 2025) |
| Ông Hà Đức Hiếu                                                                 | Thành viên HĐQT                                                                                                              |
| Ông Lê Đặng Quốc Hùng                                                           | Thành viên HĐQT                                                                                                              |
| Ông Trần Thanh Tân                                                              | Thành viên HĐQT độc lập                                                                                                      |
| Bà Phạm Thị Nguyên Thanh                                                        | Tổng Giám đốc<br>(Miễn nhiệm ngày 31 tháng 03 năm 2025)                                                                      |

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

tại ngày 30 tháng 06 năm 2025 và kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

**24. 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 2025</i> | <i>Lũy kế năm 2024</i> |
|----------------------|--------------------|----------------------------|------------------------|------------------------|
| Ihouzz               | Công ty con        | Doanh thu dịch vụ môi giới | 369.226.253            | 160.000.000            |
|                      |                    | Chi phí HTKD               | -                      | 1.818.181.818          |
|                      |                    | Nhận ký quỹ                | 500.000.000            | -                      |
| DXMD Việt Nam        | Công ty con        | Doanh thu dịch vụ môi giới | 23.458.752.885         | 23.636.343             |
|                      |                    | Phí dịch vụ môi giới       | 1.454.197.223          | 1.588.201.313          |
|                      |                    | Nhận ký quỹ                | 1.500.000.000          | -                      |
|                      |                    | Hoàn ký quỹ                | 1.000.000.000          | -                      |
| Cara Group           | Công ty con        | Phí dịch vụ môi giới       | -                      | 242.445.558            |
|                      |                    | Cổ tức                     | 9.988.304.094          | -                      |
|                      |                    | Thu hồi vốn HĐHTKD         | -                      | 5.157.894.737          |
|                      |                    | Doanh thu từ HĐHTKD        | -                      | 48.540.064             |
|                      |                    | Cho vay                    | 10.000.000.000         | -                      |
|                      |                    | Lãi cho vay                | 17.534.247             | -                      |
| Đất Xanh Miền Bắc    | Công ty con        | Phí dịch vụ môi giới       | 128.132.533            | 240.927.172            |
|                      |                    | Doanh thu dịch vụ môi giới | 66.357.394             | -                      |
| Đất Xanh Miền Nam    | Công ty liên kết   | Doanh thu dịch vụ môi giới | -                      | 30.385.065             |
|                      |                    | Phí dịch vụ môi giới       | -                      | 2.798.596.620          |
|                      |                    | Doanh thu từ HĐHTKD        | -                      | 17.909.090.909         |
|                      |                    | Lãi cho vay                | 576.330.811            | 486.255.266            |
|                      |                    | Hoàn ký quỹ                | 6.500.000.000          | -                      |
|                      |                    | Thu hồi gốc vay            | 13.931.175.222         | -                      |
|                      |                    | Thu hồi lãi vay            | 2.108.531.167          | -                      |
| Tulip                | Công ty con        | Góp vốn                    | 249.000.000            | -                      |
| Linkhouse            | Công ty con        | Hoàn ký quỹ                | 170.000.000            | -                      |

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

tại ngày 30 tháng 06 năm 2025 và kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

**24. 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 2025</i> | <i>Lũy kế năm 2024</i> |
|----------------------|-----------------------------|----------------------------|------------------------|------------------------|
| GPT                  | Công ty con                 | Doanh thu dịch vụ môi giới | 373.130.018            | 142.645.102            |
|                      |                             | Phí dịch vụ môi giới       | 75.606.889             | 367.878.169            |
|                      |                             | Hoàn ký quỹ                | 600.000.000            | -                      |
| 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 | 31.164.843.301         | 10.385.730.930         |
|                      |                             | Lãi cho vay                | -                      | 2.409.595.451          |
|                      |                             | Ký quỹ dự án               | 305.000.000.000        | -                      |
| Vicco Saigon         | Công ty trong cùng tập đoàn | Phí thuê văn phòng         | 1.305.369.540          | 1.283.035.140          |
| Hà Thuận Hùng        | Công ty trong cùng tập đoàn | Doanh thu dịch vụ môi giới | 6.303.769.669          | 2.169.185.933          |
| LinkGroup            | Công ty con                 | Phí dịch vụ môi giới       | 674.741.144            | 948.831.503            |
|                      |                             | Cổ tức được chia           | -                      | 2.124.137.961          |
|                      |                             | Hoàn ký quỹ                | 700.000.000            | -                      |
|                      |                             | Lãi cho vay                | 2.238.945.203          | -                      |
| Hội An               | Công ty trong cùng tập đoàn | Doanh thu dịch vụ môi giới | 5.283.461.530          | -                      |
| Đất Xanh Commercial  | Công ty con                 | Doanh thu dịch vụ môi giới | 289.571.757            | -                      |
| Indochine            | Công ty con đến 30/12/2024  | Doanh thu dịch vụ môi giới | -                      | 110.778.391            |
| DV Đất Xanh Miền Tây | Công ty con                 | Góp vốn                    | 22.623.000.000         | -                      |
| Ông Trần Quốc Thịnh  | Tổng Giám đốc               | Phí thuê xe                | 30.600.000             | -                      |

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

tại ngày 30 tháng 06 năm 2025 và kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

**24. 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<br/>30/06/2025</i> | <i>Tại ngày<br/>31/12/2024</i> |
|-----------------------------------------|-----------------------------|------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| <i>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</i> |                             |                              |                                |                                |
| Hà An                                   | Công ty trong cùng tập đoàn | Doanh thu dịch vụ môi giới   | 380.928.885.681                | 363.397.558.052                |
| Đất Xanh Miền Bắc                       | Công ty con                 | Doanh thu dịch vụ môi giới   | 21.897.940                     | -                              |
| Regal Group                             | Công ty con                 | Doanh thu từ HĐHTKD          | 1.350.000.000                  | 1.350.000.000                  |
| Ihouzz                                  | Công ty con                 | Doanh thu dịch vụ môi giới   | 51.498.174                     | -                              |
| 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   | 13.468.902.152                 | 349.126.669                    |
| Đất Xanh Miền Nam                       | Công ty liên kết            | Doanh thu dịch vụ môi giới   | 1.260.206                      | 401.260.206                    |
| Hà Thuận Hùng                           | Công ty trong cùng tập đoàn | Doanh thu dịch vụ môi giới   | 51.090.780.523                 | 44.156.633.878                 |
| DXG                                     | Công ty mẹ                  | Doanh thu dịch vụ môi giới   | 30.000.000                     | 271.278.468                    |
| Indochine                               | Công ty con đến 30/12/2024  | Doanh thu dịch vụ môi giới   | -                              | 38.153.805                     |
| Đất Xanh Commercial                     | Công ty con                 | Doanh thu dịch vụ môi giới   | 141.873.376                    | 121.103.438                    |
| Hội An                                  | Công ty trong cùng tập đoàn | Doanh thu dịch vụ môi giới   | 5.811.807.680                  | -                              |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                        |                             |                              | <b>453.702.655.732</b>         | <b>410.890.864.516</b>         |

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

tại ngày 30 tháng 06 năm 2025 và kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

**24. 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 30/06/2025</i> | <i>Tại ngày 31/12/2024</i> |
|-----------------------------------------|--------------------|------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| <i>Trả trước cho người bán ngắn hạn</i> |                    |                              |                            |                            |
| LinkGroup                               | Công ty con        | Tạm ứng phí dịch vụ môi giới | 5.722.846.802              | 6.255.976.260              |
| GPT                                     | Công ty con        | Tạm ứng phí dịch vụ môi giới | 1.763.039.980              | 1.660.412.867              |
| Cara Group                              | Công ty con        | Tạm ứng phí dịch vụ môi giới | 4.762.978.447              | 4.762.978.447              |
| Đất Xanh Miền Nam                       | Công ty liên kết   | Tạm ứng phí dịch vụ môi giới | 17.550.460.425             | 15.920.834.163             |
| Ihouzz                                  | Công ty con        | Tạm ứng phí dịch vụ môi giới | 210.279.613                | 155.932.042                |
| DXMD Việt Nam                           | Công ty con        | Tạm ứng phí dịch vụ môi giới | 5.343.711.230              | 5.013.014.775              |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                        |                    |                              | <b>35.353.316.497</b>      | <b>33.769.148.554</b>      |

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

tại ngày 30 tháng 06 năm 2025 và kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

**24. 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<br/>30/06/2025</i> | <i>Tại ngày<br/>31/12/2024</i> |
|--------------------------------------|-----------------------------|---------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| <b><i>Phải thu ngắn hạn khác</i></b> |                             |                           |                                |                                |
| DXG                                  | Công ty mẹ                  | Phải thu khác             | 13.864.234.440                 | 2.480.489.982                  |
| Cara Group                           | Công ty con                 | Vốn góp                   | 1.842.105.263                  | 1.842.105.263                  |
|                                      |                             | HĐHTKD                    |                                |                                |
|                                      |                             | Cổ tức                    | -                              | 9.988.304.094                  |
|                                      |                             | Lãi cho vay               | 17.534.247                     | -                              |
| Công nghệ BĐS                        | Công ty con                 | 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                   | 1.015.472.100                  | 1.015.472.100                  |
|                                      |                             | HĐHTKD                    |                                |                                |
|                                      |                             | Lãi cho vay               | 25.801.212                     | 1.558.001.568                  |
| Đất Xanh Miền Bắc                    | Công ty con                 | Cổ tức                    | 16.252.870.000                 | 16.252.870.000                 |
| Hà An                                | Công ty trong cùng tập đoàn | Ký quỹ dự án              | 2.255.650.000.000              | 1.950.650.000.000              |
|                                      |                             | Tạm ứng cho chủ đầu tư    | 1.477.918.057.975              | 1.727.478.421.907              |
| 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    | 26.896.334.123                 | 35.164.513.987                 |
|                                      |                             | Ký quỹ dự án              | 31.114.000.000                 | -                              |
| LinkGroup                            | Công ty con                 | Lãi cho vay               | 2.412.123.285                  | 173.178.082                    |
| Hội An                               | Công ty trong cùng tập đoàn | Ký quỹ dự án              | 38.150.000.000                 | -                              |
| <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                 |
| Hội An                               | Công ty trong cùng tập đoàn | Ký quỹ dự án              | -                              | 38.150.000.000                 |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                     |                             |                           | <b>4.116.527.560.423</b>       | <b>4.067.236.384.761</b>       |

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

tại ngày 30 tháng 06 năm 2025 và kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

**24. 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 30/06/2025</i> | <i>Tại ngày 31/12/2024</i> |
|-----------------------------------|--------------------|---------------------------|----------------------------|----------------------------|
| <b><i>Phải thu về cho vay</i></b> |                    |                           |                            |                            |
| <b>Ngắn hạn</b>                   |                    |                           |                            |                            |
| LinkGroup                         | Công ty con        | Cho vay                   | 64.500.000.000             | 64.500.000.000             |
| Đất Xanh Miền Nam                 | Công ty liên kết   | Cho vay                   | -                          | 13.931.175.222             |
| Cara Group                        | Công ty con        | Cho vay                   | 10.000.000.000             | -                          |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                  |                    |                           | <b>74.500.000.000</b>      | <b>78.431.175.222</b>      |

| <i>Bên liên quan</i>                      | <i>Mối quan hệ</i>          | <i>Nội dung nghiệp vụ</i> | <i>Tại ngày 30/06/2025</i> | <i>Tại ngày 31/12/2024</i> |
|-------------------------------------------|-----------------------------|---------------------------|----------------------------|----------------------------|
| <b><i>Phải trả người bán ngắn hạn</i></b> |                             |                           |                            |                            |
| Cara Group                                | Công ty con                 | Phí dịch vụ môi giới      | -                          | 35.328.330                 |
| DXMD Việt Nam                             | Công ty con                 | Phí dịch vụ môi giới      | 1                          | -                          |
| Ihouzz                                    | Công ty con                 | Chi phí HTKD              | 200.000.000                | 400.000.000                |
| GPT                                       | Công ty con                 | Phí dịch vụ môi giới      | 34.530.387                 | 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        | 2.141.575.821              | 705.669.327                |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                          |                             |                           | <b>2.376.606.877</b>       | <b>1.185.967.955</b>       |

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

tại ngày 30 tháng 06 năm 2025 và kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

**24. 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<br/>30/06/2025</i> | <i>Tại ngày<br/>31/12/2024</i> |
|--------------------------------------|--------------------------------|----------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| <b><i>Phải trả ngắn hạn khác</i></b> |                                |                            |                                |                                |
| Ihouzz                               | Công ty con                    | Nhận góp vốn<br>HĐHTKD     | 86.000.000                     | 86.000.000                     |
| Đất Xanh<br>Miền Nam                 | Công ty liên kết               | Nhận ký quỹ<br>Nhận ký quỹ | 500.000.000<br>-               | -<br>6.500.000.000             |
| LinkGroup                            | Công ty con                    | Nhận ký quỹ                | 4.000.000.000                  | 4.700.000.000                  |
| GPT                                  | Công ty con                    | Nhận ký quỹ                | 6.000.000.000                  | 6.600.000.000                  |
| Đất Xanh<br>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                | 3.500.000.000                  | 3.000.000.000                  |
| Linkhouse                            | Công ty con                    | Nhận ký quỹ                | 60.000.000                     | 230.000.000                    |
| Tiptek                               | Công ty con                    | Nhận ký quỹ                | 1.000.000.000                  | 1.000.000.000                  |
| Hà An                                | Công ty trong<br>cùng tập đoàn | Phải trả dự án             | 8.535.927.286                  | 8.535.927.286                  |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                     |                                |                            | <b>27.181.927.286</b>          | <b>34.151.927.286</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<br/>từ 01/01/2025<br/>đến 30/06/2025</b> | <b>Cho kỳ kế toán<br/>từ 01/01/2024<br/>đến 30/06/2024</b> |
|-----------------------------------------------------------------------|-----------------|------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| Ông Nguyễn Trường Sơn                                                 | Chủ tịch HĐQT   | 655.655.095                                                | 510.722.047                                                |
| Bà Phạm Thị Nguyên Thanh<br>(Miễn nhiệm ngày 31 tháng<br>03 năm 2025) | Tổng giám đốc   | 1.104.079.564                                              | 978.680.000                                                |
| Ông Trần Quốc Thịnh<br>(Bổ nhiệm ngày 31 tháng 03<br>năm 2025)        | Tổng giám đốc   | 315.175.180                                                | -                                                          |
| Ông Phạm Anh Khôi<br>(Từ nhiệm ngày 19 tháng 07<br>năm 2024)          | Thành viên HĐQT | -                                                          | 99.983.152                                                 |
| Cách thành viên quản lý khác                                          |                 | 2.727.039.755                                              | 2.203.318.726                                              |
|                                                                       |                 | <b>4.801.949.594</b>                                       | <b>3.792.703.925</b>                                       |

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

tại ngày 30 tháng 06 năm 2025 và kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

**25. 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<br>30/06/2025 | Tại ngày<br>31/12/2024 |
| Đến 1 năm        | 3.117.491.388          | 2.822.677.308          |
| Trên 1 - 5 năm   | 1.558.745.694          | -                      |
| <b>TỔNG CỘNG</b> | <b>4.676.237.082</b>   | <b>2.822.677.308</b>   |

**26. 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  
Kế toán trưởng

  
Trần Quốc Thịnh  
Tổng Giám đốc



Ngày 30 tháng 07 năm 2025