CÔNG TY C° PHЬIN T* P ņ OÀN ņ ţ T XANH
Digitally signed by CÔNG TY C° PHЬIN T* P ņ OÀN ņ ţ T XANH
DN: cn=CÔNG TY C° PHЬIN T* P ņ OÀN ņ ţ T XANH c=VN
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2025-07-30 19:31+07:00

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Ngày 30 tháng 06 năm 2025

MỤC LỤC

Trang

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

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

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

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

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

ỦY BAN KIỂM TOÁN

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

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

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ Phần Tập Đoàn Đất Xanh ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (sau đây gọi chung là "Tập đoàn") cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025.

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

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

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn vào ngày 30 tháng 06 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH * MSDN: 0305 * DAT XANH GROUP

Bùi Ngọc Đức
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 30 tháng 7 năm 2025

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
QUÝ II NĂM 2025
TẠI NGÀY 30/06/2025

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Tại 30/06/2025	Tại 31/12/2024
A. Tài sản ngắn hạn	**100**		**29.556.612.978.508**	**26.133.343.597.946**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	**4**	**3.272.061.996.274**	**1.249.079.279.225**
1. Tiền	111		277.713.901.791	361.642.199.820
2. Các khoản tương đương tiền	112		2.994.348.094.483	887.437.079.405
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**		**102.813.865.902**	**77.870.684.561**
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5	102.813.865.902	77.870.684.561
III. Các khoản phải thu	**130**		**11.732.252.331.033**	**11.089.555.145.173**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	1.852.639.465.207	1.601.265.690.444
2. Trả trước cho người bán	132	7	3.396.545.209.142	3.279.350.947.058
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	8	587.712.160.007	236.633.335.227
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	9	6.304.271.903.822	6.402.292.299.331
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	10	(408.916.407.145)	(429.987.126.887)
IV. Hàng tồn kho	**140**	**11**	**14.133.393.831.765**	**13.406.214.592.820**
1. Hàng tồn kho	141		14.133.393.831.765	13.406.214.592.820
V. Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**316.090.953.534**	**310.623.896.167**
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	12	120.192.336.750	125.529.531.185
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		155.034.181.515	144.384.995.061
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		40.864.435.269	40.709.369.921

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
QUÝ II NĂM 2025
TẠI NGÀY 30/06/2025

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Tại 30/06/2025	Tại 31/12/2024
B. Tài sản dài hạn	**200**		**3.126.688.237.010**	**3.050.030.578.129**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**783.227.627.233**	**804.376.257.651**
1. Trả trước cho người bán dài hạn	212		101.925.000	101.925.000
2. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	16.625.000.000
3. Phải thu dài hạn khác	216	9	783.125.702.233	787.649.332.651
II. Tài sản cố định	**220**		**367.891.219.209**	**369.744.124.860**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	13	300.132.823.817	298.730.468.439
- Nguyên giá	*222*		482.510.997.079	473.028.537.944
- Giá trị hao mòn luỹ kế	*223*		(182.378.173.262)	(174.298.069.505)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	14	67.758.395.392	71.013.656.421
- Nguyên giá	*228*		122.747.574.869	122.747.574.869
- Giá trị hao mòn luỹ kế	*229*		(54.989.179.477)	(51.733.918.448)
III. Bất động sản đầu tư	**230**	**15**	**150.124.029.473**	**152.632.721.113**
- Nguyên giá	231		304.218.853.072	301.915.307.837
- Giá trị hao mòn luỹ kế	232		(154.094.823.599)	(149.282.586.724)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	**240**		**743.086.483.006**	**735.268.167.727**
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	16	743.086.483.006	735.268.167.727
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	**250**		**469.990.379.155**	**442.902.357.570**
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	17	444.129.161.713	417.041.140.128
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		879.012.012	879.012.012
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		(17.794.570)	(17.794.570)
4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		25.000.000.000	25.000.000.000
VI. Tài sản dài hạn khác	**260**		**612.368.498.934**	**545.106.949.208**
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	12	409.627.256.924	323.855.292.892
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		97.688.793.869	103.035.545.195
3. Lợi thế thương mại	269	19	105.052.448.141	118.216.111.121
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**270**		**32.683.301.215.518**	**29.183.374.176.075**

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
QUÝ II NĂM 2025
TẠI NGÀY 30/06/2025

	NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Tại 30/06/2025	Tại 31/12/2024
C.	**Nợ phải trả**	**300**		**13.774.203.759.600**	**13.981.092.894.898**
I.	**Nợ ngắn hạn**	**310**		**9.683.260.146.140**	**10.466.308.212.838**
1.	Phải trả người bán ngắn hạn	311	20	755.205.775.392	728.691.315.032
2.	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	21	1.675.487.269.074	1.074.123.560.540
3.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	22	573.751.271.857	575.367.634.585
4.	Phải trả người lao động	314		114.250.742.165	98.901.245.575
5.	Chi phí phải trả ngắn hạn	315	23	527.463.697.793	556.913.028.541
6.	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	24	82.176.017.011	75.524.956.006
7.	Phải trả ngắn hạn khác	319	25	3.798.768.396.738	3.922.979.589.809
8.	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	26	1.954.974.434.626	3.230.367.385.594
9.	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		201.182.541.484	203.439.497.156
II.	**Nợ dài hạn**	**330**		**4.090.943.613.460**	**3.514.784.682.060**
1.	Phải trả dài hạn khác	337		2.972.389.000	2.832.389.000
2.	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	26	3.939.334.942.176	3.325.421.884.628
3.	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		148.636.282.284	186.530.408.432

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
QUÝ II NĂM 2025
TẠI NGÀY 30/06/2025

	NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Tại 30/06/2025	Tại 31/12/2024
D.	**Nguồn vốn chủ sở hữu**	**400**		**18.909.097.455.918**	**15.202.281.281.177**
I.	**Nguồn vốn chủ sở hữu**	**410**		**18.909.097.455.918**	**15.202.281.281.177**
1.	Vốn góp của chủ sở hữu	411	27.1	10.206.316.750.000	7.224.509.210.000
	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		10.206.316.750.000	7.224.509.210.000
2.	Thặng dư vốn cổ phần	412	27.1	302.357.934.322	283.153.338.806
3.	Vốn khác của chủ sở hữu	414		1.360.256.242.131	1.360.256.242.131
4.	Cổ phiếu quỹ (*)	415	27.1	(2.500.560.000)	(2.500.560.000)
5.	Quỹ đầu tư phát triển	418	27.1	114.428.847.040	114.428.847.040
6.	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	27.1	424.233.416.471	1.487.270.873.697
	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		291.378.978.947	1.231.335.871.892
	- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		132.854.437.524	255.935.001.805
7.	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		6.504.004.825.954	4.735.163.329.503
II.	**Nguồn kinh phí và quỹ khác**	**430**		-	-
	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**440**		**32.683.301.215.518**	**29.183.374.176.075**

Ngày 30 tháng 7 năm 2025

NGƯỜI LẬP BIỂU	KẾ TOÁN TRƯỞNG	TỔNG GIÁM ĐỐC
NGUYỄN NHẬT THIÊN	BÙI THANH THẢO	BÙI NGỌC ĐỨC

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH * MSDN: 0303 * DAT XANH GROUP

DATXANH GROUP

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

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

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

CHỈ TIÊU	*Mã số*	*Thuyết minh*	Quý 2		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 2	
			Năm 2025	**Năm 2024**	**Năm 2025**	**Năm 2024**
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	28.1	1.045.664.079.608	1.125.936.190.760	1.970.592.912.291	2.190.618.645.679
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**10**		**1.045.664.079.608**	**1.125.936.190.760**	**1.970.592.912.291**	**2.190.618.645.679**
4. Giá vốn hàng bán	11	29	569.357.876.133	587.252.327.589	984.023.185.975	1.179.453.587.781
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**20**		**476.306.203.475**	**538.683.863.171**	**986.569.726.316**	**1.011.165.057.898**
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	28.2	37.253.739.207	4.498.147.995	48.955.183.526	12.919.273.820
7. Chi phí tài chính	22	30	42.997.321.488	107.258.485.859	181.759.965.459	232.379.324.257
- Trong đó: Chi phí lãi vay	*23*		*38.970.155.809*	*90.731.019.407*	*170.662.838.950*	*206.039.770.115*
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24	17	64.515.610	*(15.928.300.172)*	88.021.585	(16.923.640.226)
9. Chi phí bán hàng	25	31	149.798.946.024	211.791.503.687	296.049.963.531	356.766.755.956
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	31	84.716.519.154	74.230.360.688	163.959.370.496	147.017.393.870
11 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	**30**		**236.111.671.626**	**133.973.360.760**	**393.843.631.941**	**270.997.217.409**
12. Thu nhập khác	31		48.519.035.679	79.851.435.369	50.227.506.017	83.125.289.776
13. Chi phí khác	32		6.917.223.765	49.879.549.083	12.143.780.722	57.573.621.259
14. Lợi nhuận khác	**40**		**41.601.811.914**	**29.971.886.286**	**38.083.725.295**	**25.551.668.517**
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**50**		**277.713.483.540**	**163.945.247.046**	**431.927.357.236**	**296.548.885.926**
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	32	51.968.949.974	46.509.700.307	109.036.157.011	86.976.620.668
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	32	(51.151.859.663)	23.774.829.344	(32.547.374.822)	38.276.608.508
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	**60**		**276.896.393.229**	**93.660.717.395**	**355.438.575.047**	**171.295.656.750**
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	**61**		**84.498.395.381**	**32.921.140.270**	**132.854.437.524**	**64.202.582.671**
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	**62**		**192.397.997.848**	**60.739.577.125**	**222.584.137.523**	**107.093.074.079**
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**70**	27.4	**95**	**43**	**149**	**88**
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	**71**	27.4	**95**	**43**	**149**	**88**

Ngày 31 tháng 7 năm 2025

NGƯỜI LẬP BIỂU	KẾ TOÁN TRƯỞNG	TỔNG GIÁM ĐỐC
NGUYỄN NHẬT THIÊN	BÙI THANH THẢO	BÙI NGỌC ĐỨC

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

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

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

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 2	
			Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	***01***		***431.927.357.236***	***296.548.885.926***
2. Điều chỉnh các khoản			**132.927.060.195**	**243.515.877.472**
Khấu hao tài sản cố định ("TSCĐ"), bất động sản đầu tư và phân bổ lợi thế thương mại	02	13, 14, 15, 19	32.008.342.667	37.208.616.028
Các khoản dự phòng	03		(21.070.719.743)	(7.396.245.223)
Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		325.440.500	-
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(48.998.842.179)	4.004.366.406
Chi phí lãi vay	06	30	170.662.838.950	209.699.140.261
3. Lợi nhuận từ HĐ kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	***08***		***564.854.417.431***	***540.064.763.398***
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		9.015.025.254	(32.361.293.180)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(370.251.616.398)	242.818.436.994
Tăng, giảm các khoản phải trả	11		497.305.620.277	(836.170.956.239)
Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(80.434.769.597)	138.493.406.692
Tiền lãi vay đã trả	14		(150.773.108.206)	(216.561.397.616)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	22	(134.597.051.334)	(293.668.669.785)
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(8.272.094.931)	(3.987.785.713)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	***20***		**326.846.422.496**	**(461.373.495.449)**
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		(22.843.240.507)	(18.076.752.049)
Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TS DH khác	22		1.010.807.175	6.842.983.165
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(526.485.096.818)	(77.250.527.912)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		167.088.090.697	354.372.042.096
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(683.941.945.072)	(82.856.046.427)
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		1.560.001.302.909	-
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		47.696.067.655	58.055.526.159
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	***30***		**542.525.986.039**	**241.087.225.032**

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

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

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 2	
			Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		1.818.602.285.516	1.220.004.928.000
Tiền thu từ đi vay	33	26	3.393.081.176.343	1.446.031.281.660
Tiền trả nợ gốc vay	34	26	(4.057.136.153.345)	(1.651.340.721.526)
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(937.000.000)	(824.510.856)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	***40***		**1.153.610.308.514**	**1.013.870.977.278**
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	**50**		**2.022.982.717.049**	**793.584.706.861**
Tiền và tương đương tiền đầu năm	**60**	**4**	**1.249.079.279.225**	**276.068.570.931**
Ảnh hưởng của tỷ giá hối đoái đến quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm	**70**	**4**	**3.272.061.996.274**	**1.069.653.277.792**

Ngày 30 tháng 7 năm 2025

NGƯỜI LẬP BIỂU	KẾ TOÁN TRƯỞNG	TỔNG GIÁM ĐỐC
NGUYỄN NHẬT THIÊN	BÙI THANH THẢO	BÙI NGỌC ĐỨC

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH * DAT XANH GROUP * MSDN: 0303104...

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 06 năm 2025
(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)
Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

1. THÔNG TIN CÔNG TY

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

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

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

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

Số lượng nhân viên của Tập đoàn tại ngày 30 tháng 06 năm 2025 là: 3.051 (Ngày 31 tháng 12 năm 2024: 2.516).

Cơ cấu tổ chức

Cơ cấu tổ chức của Công ty bao gồm 85 công ty con sau:

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 06 năm 2025
(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)
Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

12.	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Miền Đông ("BĐS Miền Đông")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang làm thủ tục giải thể	100,00
13.	Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất Động sản Đông Nam Bộ ("BĐS Đông Nam Bộ")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang làm thủ tục giải thể	100,00
14.	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Tây Nam Bộ ("BĐS Tây Nam Bộ")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100,00
15.	Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Dịch vụ Hà Thuận Hùng ("Hà Thuận Hùng")	Xây dựng	Đang hoạt động	51,00
16.	Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Đồng Nai ("BĐS Đồng Nai")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100,00
17.	Công ty TNHH Đầu tư Sài Gòn Riverside ("Saigon Riverside")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100,00
18.	Công ty Cổ phần Dịch vụ và Địa ốc Đất Xanh Miền Bắc ("Đất Xanh Miền Bắc")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	63,50
19.	Công ty Cổ phần Địa ốc Viethomes ("Viethomes")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	55,79
20.	Công ty Cổ phần Bất động sản Bắc Trung Bộ ("BĐS Bắc Trung Bộ")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51,00
21.	Công ty Cổ phần Bất động sản Duyên Hải ("Đất Xanh Duyên Hải")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51,00
22.	Công ty Cổ phần Dịch vụ Quản lý Tài sản và Đầu tư Asahi Japan ("Asahi")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51,00
23.	Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Bất động sản Hùng Vương ("Hùng Vương")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	54,26
24.	Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Bất động sản Kinh Bắc ("Kinh Bắc")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	83,00
25.	Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư S-Advices ("S-Advices")	Hoạt động tư vấn quản lý	Đang hoạt động	98,00
26.	Công ty TNHH Tư vấn S-Media ("S-Media")	Quảng cáo	Đang hoạt động	99,00
27.	Công ty TNHH S-O Farm ("S-O Farm")	Hoạt động dịch vụ trồng trọt	Đang hoạt động	98,00
28.	Công ty Cổ phần Bất Động Sản Bắc Bộ ("BĐS Bắc Bộ")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51,00
29.	Công ty Cổ phần Bất động sản S-Homes Group ("S-Homes")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	87,00
30.	Công Ty Cổ Phần Cara Group ("Đất Xanh Miền Tây")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	61,00
31.	Công Ty Cổ Phần Dịch Vụ Đất Xanh Miền Tây ("BĐS Cần Thơ")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	55,23
32.	Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Nam Miền Tây ("BĐS Nam Miền Tây")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	65,00
33.	Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Duyên Hải Miền Tây ("Duyên Hải Miền Tây")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	66,00

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 06 năm 2025
(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)
Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 06 năm 2025
(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)
Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

56.	Công ty Cổ phần Tiptek (trước đây là Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Quốc Tế")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	64,90
57.	Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Nha Trang ("Dầu khí Nha Trang")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	99,87
58.	Công ty Cổ phần Propcom (trước đây là Công ty Cổ phần Bất động sản Redvn) ("Propcom")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	99,00
59.	Công ty TNHH MTV Đất Xanh Tech ("Đất Xanh Tech")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang làm thủ tục giải thể	100,00
60.	Công ty TNHH Đất Xanh Finance ("Đất Xanh Finance")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang làm thủ tục giải thể	100,00
61.	Công ty TNHH Athena Invest ("Athena")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100,00
62.	Công ty TNHH Patheon Holdings ("Patheon")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100,00
63.	Công ty TNHH Nhà Ở Ngay Việt Nam ("Nhà Ở Ngay")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	98,98
64.	Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Bình Phước ("Bình Phước")	Kinh doanh BĐS	Đang làm thủ tục giải thể	100,00
65.	Công ty TNHH Đầu tư DHG ("DHG")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	100,00
66.	Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ DN Premium ("DN Premium")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	51,00
67.	Công ty Cổ phần Bất động sản City Invest ("City Invest")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	55,00
68.	Công ty Cổ phần Địa Ốc Tây Nguyên ("Địa Ốc Tây Nguyên")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	51,00
69.	Công ty TNHH Công nghệ S-Tech ("S-Tech")	Xuất bản phần mềm	Đang hoạt động	100,00
70.	Công ty Cổ phần Đầu tư Diamond Tower ("Diamond")	Kinh doanh BĐS	Đang làm thủ tục giải thể	100,00
71.	Công ty Cổ phần Đầu tư Ruby Tower ("Ruby")	Kinh doanh BĐS	Đang làm thủ tục giải thể	100,00
72.	Công ty TNHH Đầu Tư Bất động sản Phúc Hưng Phát	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100,00
73.	Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Bất động sản Tây Nam	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	56,50
74.	Công ty Cổ phần dịch vụ Asahi Luxstay	Hoạt động tư vấn quản lý	Đang hoạt động	51,00
75.	Công ty TNHH MTV Regal Hotels&Resort	Kinh doanh cơ sở lưu trú du lịch	Đang hoạt động	100,00
76.	Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản DMH Group	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	65,12
77.	Công ty Cổ phần Đầu tư Sapphire Tower	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang làm thủ tục giải thể	100,00
78.	Công ty Cổ phần đầu tư Emerald Tower	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang làm thủ tục giải thể	100,00

79.	Công Ty Cổ Phần Thương Mại Dịch Vụ Việt Nhật Cares	Vệ sinh chung nhà cửa	Đang hoạt động	51,00
80.	Công Ty Cổ Phần Đất Xanh Commercial	Tư vấn, môi giới, đấu giá BĐS, đấu giá QSDĐ	Đang hoạt động	70,00
81.	Công Ty Cổ Phần Dịch Vụ Bất Động Sản Đông Bắc Bộ Homes	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	51,00
82.	Công Ty Cổ Phần DAMC	Kinh doanh BĐS	Đang làm thủ tục giải thể	100,00
83.	Công Ty TNHH MTV Cara Legend	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100,00
84.	Công Ty TNHH MTV Cara Smart City	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100,00
85.	Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Và Phát Triển Bất Động Sản Ngọc Khánh	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100,00

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3 Kỳ kế toán năm

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

2.4 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

2.5 Cơ sở hợp nhất

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

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

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

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

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

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Hàng tồn kho

Hàng hóa bất động sản

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

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

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

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

Hàng tồn kho khác

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

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

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

3.3 Các khoản phải thu

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Tập đoàn dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán

vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong kỳ trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

3.4 Tài sản cố định

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

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

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

3.5 Quyền sử dụng đất

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

3.6 Khấu hao và hao mòn

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

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

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

3.7 Bất động sản đầu tư

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

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

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

Nhà cửa và vật kiến trúc	30 năm

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán khi đã được bán hoặc khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ

việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ tài sản không còn được sử dụng hay thanh lý.

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

3.8 Chi phí đi vay

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

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

3.9 Chi phí trả trước

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

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

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

Nhà mẫu; và

Chi phí hoa hồng môi giới.

3.10 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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

Lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, phần chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận. Nếu giá phí hợp nhất kinh doanh thấp hơn giá trị hợp lý của tài sản thuần của bên bị mua, phần chênh lệch đó sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ. Sau ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được

xác định giá trị bằng nguyên giá trừ đi giá trị phân bổ lũy kế. Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích được ước tính là mười (10) năm. Định kỳ công ty mẹ phải đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong kỳ phát sinh.

3.11 Đầu tư vào công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Công ty liên kết là công ty mà trong đó Tập đoàn có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty

liên doanh của Tập đoàn. Thông thường, Tập đoàn được coi là có ảnh hưởng đáng kể nếu sở hữu trên 20% quyền bỏ phiếu ở đơn vị nhận đầu tư.

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

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

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

3.12 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.13 Các khoản dự phòng

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

3.14 Cổ phiếu quỹ

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

3.15 Phân chia lợi nhuận

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

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

Quỹ đầu tư phát triển

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

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

3.16 Lãi trên cổ phiếu

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

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

3.17 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu bán biệt thự, nhà phố và căn hộ

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

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

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

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

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

Hợp đồng xây dựng

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

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

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

Tiền lãi

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

Tiền cho thuê

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

3.18 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

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

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

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

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

3.19 Thông tin bộ phận

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

3.20 Trái phiếu chuyển đổi

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 06 năm 2025
(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)
Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Ngày 30 tháng 06 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Tiền mặt	3.742.498.958	4.763.644.509
Tiền gửi ngân hàng	273.971.402.833	356.878.555.311
Các khoản tương đương tiền (*)	2.994.348.094.483	887.437.079.405
TỔNG CỘNG	**3.272.061.996.274**	**1.249.079.279.225**

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

5. ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

	Ngày 30 tháng 06 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Tiền gửi có kỳ hạn	102.813.865.902	77.870.684.561
TỔNG CỘNG	**102.813.865.902**	**77.870.684.561**

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

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	Ngày 30 tháng 06 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Công ty cổ phần Đầu Tư Phát Triển Đô Thị A&T BD	126.484.925.818	-
Nguyễn Thị Ngọc Tuyền	69.553.133.642	20.557.375.002
Các khách hàng khác	1.656.601.405.747	1.580.708.315.442
TỔNG CỘNG	**1.852.639.465.207**	**1.601.265.690.444**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 06 năm 2025
(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)
Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Ngày 30 tháng 06 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Các đối tác cá nhân	**1.358.622.426.725**	**1.358.622.426.725**
Công Ty TNHH Đầu Tư XNK Tổng Hợp Đức Mai	314.535.729.584	319.586.662.384
Công ty Cổ Phần Địa Ốc Sài Gòn	274.017.150.000	274.017.150.000
Các khách hàng khác	1.449.369.902.833	1.327.124.707.949
TỔNG CỘNG	**3.396.545.209.142**	**3.279.350.947.058**

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY

	Ngày 30 tháng 06 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Cho vay bên khác	587.712.160.007	236.633.335.227
TỔNG CỘNG	**587.712.160.007**	**236.633.335.227**

Các khoản vay ngắn hạn được chi tiết như sau:

Bên vay	*Ngày 30 tháng 06 năm 2025*	*Hình thức đảm bảo*
Nguyễn Khắc Vinh	74.000.000.000	Tín chấp
Công ty Cổ phần In Nông nghiệp	61.500.000.000	Tín chấp
Các khách hàng khác	452.212.160.007	-
Cộng	**587.712.160.007**	

9. PHẢI THU KHÁC

	Ngày 30 tháng 06 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Ký quỹ, ký cược cho các hợp đồng tiếp thị và phân phối dự án bất động sản	3.153.445.429.154	3.316.419.325.462
Vốn góp của các hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD")	232.246.505.810	276.034.542.883
Tạm ứng đầu tư	2.378.857.309.523	2.412.489.181.848
Khác	420.582.886.791	280.459.869.201
Tạm ứng nhân viên	119.139.772.544	116.889.379.937
	6.304.271.903.822	**6.402.292.299.331**

Dài hạn

	Ngày 30 tháng 06 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Vốn góp hợp đồng hợp tác kinh doanh	764.000.000.000	764.000.000.000
Ký quỹ, ký cược	16.398.368.900	16.566.398.900
Khác	2.727.333.333	7.082.933.751
	783.125.702.233	**787.649.332.651**
TỔNG CỘNG	**7.087.397.606.055**	**7.189.941.631.982**

10. DỰ PHÒNG PHẢI THU NGẮN HẠN KHÓ ĐÒI

	Ngày 30 tháng 06 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Dự phòng các khoản phải thu	104.521.911.791	103.059.438.831
Dự phòng các khoản đặt cọc, ký quỹ	179.095.281.145	206.628.473.847
Dự phòng trả trước cho người bán	125.299.214.209	120.299.214.209
TỔNG CỘNG	**408.916.407.145**	**429.987.126.887**

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

	Ngày 30 tháng 06 năm 2025	*Ngày 30 tháng 06 năm 2024*
Số đầu kỳ	**429.987.126.887**	**364.414.798.345**
Dự phòng trích lập trong kỳ	60.805.429.553	2.235.694.172
Hoàn nhập dự phòng trong kỳ	(81.876.149.295)	(9.631.939.395)
Số cuối kỳ	**408.916.407.145**	**357.018.553.122**

11. HÀNG TỒN KHO

	Ngày 30 tháng 06 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Bất động sản dở dang	9.828.045.618.641	9.093.318.209.750
Bất động sản thành phẩm	3.723.977.222.196	3.914.584.082.723
Bất động sản hàng hoá	554.353.556.618	385.039.937.186
Hàng hóa	23.474.525.587	9.623.434.449
Công cụ, dụng cụ	3.542.908.723	3.648.928.712
TỔNG CỘNG	**14.133.393.831.765**	**13.406.214.592.820**
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	-
GIÁ TRỊ THUẦN	**14.133.393.831.765**	**13.406.214.592.820**

Chi phí lãi vay vốn hóa

Trong kỳ, Tập đoàn đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là: 159.169.458.185 VND (kỳ kế toán kết thúc tại ngày 30 tháng 06 năm 2024: 62.099.360.357 VND). Các khoản chi phí đi vay này liên quan đến các khoản vay nhằm tài trợ cho việc xây dựng và phát triển các dự án bất động sản đang triển khai của Tập đoàn.

12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Ngày 30 tháng 06 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Ngắn hạn		
Chi phí hoa hồng môi giới	87.241.147.494	114.685.095.357
Công cụ, dụng cụ	1.258.885.266	1.985.269.151
Chi phí thuê văn phòng	483.531.491	539.658.816
Khác	31.208.772.499	8.319.507.861
	120.192.336.750	**125.529.531.185**
Dài hạn		
Chi phí hoa hồng môi giới, nhà mẫu	306.090.915.922	269.500.451.424
Công cụ, dụng cụ	864.700.455	2.514.279.354
Chi phí sửa chữa văn phòng	5.925.486.640	5.033.219.520
Khác	96.746.153.907	46.807.342.594
	409.627.256.924	**323.855.292.892**
TỔNG CỘNG	**529.819.593.674**	**449.384.824.077**

13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tài sản cố định khác	Tổng cộng
Nguyên giá:						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	289.570.419.746	13.687.230.208	118.930.308.732	26.885.304.527	23.955.274.731	473.028.537.944
Mua trong kỳ	11.143.855.800	278.656.889	589.649.193	1.178.182.454	-	13.190.344.336
Thanh lý	-	-	(3.707.885.201)	-	-	(3.707.885.201)
Vào ngày 30 tháng 06 năm 2025	300.714.275.546	13.965.887.097	115.812.072.724	28.063.486.981	23.955.274.731	482.510.997.079
Trong đó:						
Đã khấu hao hết						
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	(37.717.189.620)	(12.772.954.552)	(95.326.764.103)	(24.357.664.776)	(4.123.496.454)	(174.298.069.505)
Khấu hao trong kỳ	(5.316.122.498)	(890.440.555)	(3.868.016.444)	(331.680.583)	(370.921.703)	(10.777.181.783)
Thanh lý	-	-	2.697.078.026	-	-	2.697.078.026
Vào ngày 30 tháng 06 năm 2025	(43.033.312.118)	(13.663.395.107)	(96.497.702.521)	(24.689.345.359)	(4.494.418.157)	(182.378.173.262)
Giá trị còn lại						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	251.853.230.126	914.275.656	23.603.544.629	2.527.639.751	19.831.778.277	298.730.468.439
Vào ngày 30 tháng 06 năm 2025	**257.680.963.428**	**302.491.990**	**19.314.370.203**	**3.374.141.622**	**19.460.856.574**	**300.132.823.817**

14. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm	Trang web	Khác	Tổng cộng
Nguyên giá:					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	34.785.555.399	81.701.694.865	5.766.166.005	494.158.600	122.747.574.869
Vào ngày 30 tháng 06 năm 2025	34.785.555.399	81.701.694.865	5.766.166.005	494.158.600	122.747.574.869
Giá trị hao mòn lũy kế:					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	-	(46.952.273.592)	(4.303.490.155)	(478.154.701)	(51.733.918.448)
Khấu hao trong kỳ	-	(3.234.136.030)	(15.625.000)	(5.499.999)	(3.255.261.029)
Vào ngày 30 tháng 06 năm 2025	-	(50.186.409.622)	(4.319.115.155)	(483.654.700)	(54.989.179.477)
Giá trị còn lại:					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	34.785.555.399	34.749.421.273	1.462.675.850	16.003.899	71.013.656.421
Vào ngày 30 tháng 06 năm 2025	**34.785.555.399**	**31.515.285.243**	**1.447.050.850**	**10.503.900**	**67.758.395.392**

15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Ngày 30 tháng 06 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Bất động sản đầu tư chờ tăng giá	31.454.545.455	31.454.545.455
Bất động sản đầu tư cho thuê	118.669.484.018	121.178.175.658
(Thuyết minh số 15.1)		
TỔNG CỘNG	**150.124.029.473**	**152.632.721.113**

15.1 Bất động sản đầu tư cho thuê

Nguyên giá:	*Nhà cửa vật kiến trúc*
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	**270.460.762.382**
Tăng trong kỳ	2.303.545.235
Vào ngày 30 tháng 06 năm 2025	**272.764.307.617**
Giá trị khấu hao lũy kế:	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	**(149.282.586.724)**
Khấu hao trong kỳ	(4.812.236.875)
Vào ngày 30 tháng 06 năm 2025	(154.094.823.599)
Giá trị còn lại:	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	121.178.175.658
Vào ngày 30 tháng 06 năm 2025	**118.669.484.018**

16. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

	Ngày 30 tháng 06 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Dự án Sân Golf và khu biệt thự sinh thái	566.634.611.177	566.399.786.148
Chi phí dự án khác	176.451.871.829	168.868.381.579
TỔNG CỘNG	**743.086.483.006**	**735.268.167.727**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 06 năm 2025
(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)
Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

17. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT

	Lĩnh vực kinh doanh	Vào Ngày 30 tháng 06 năm 2025		Vào Ngày 31 tháng 12 năm 2024	
		Tỷ lệ biểu quyết (%)	Giá trị ghi sổ VND	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Giá trị ghi sổ VND
Công ty Cổ phần Đất Xanh Capital	Kinh doanh BĐS	49,00	299.691.338.696	49,00	299.693.461.236
Công ty Cổ Phần Đầu tư và Dịch vụ Đất Xanh Miền Nam	Kinh doanh và môi giới BĐS	49,07	-	49,07	-
Công ty TNHH Đầu tư Lê Gia Newland	Kinh doanh và môi giới BĐS	50,00	39.249.384.037	50,00	39.255.468.825
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Đất Phước Thịnh	Kinh doanh và môi giới BĐS	36,00	2.155.112	36,00	5.706.400
Công ty Cổ phần Vision Realty	Kinh doanh và môi giới BĐS	36,00	-	36,00	-
Công ty Cổ Phần Landtogo	Kinh doanh và môi giới BĐS	36,00	-	36,00	16.925.249
Công ty Cổ phần Houzz Agent	Kinh doanh và môi giới BĐS	36,00	50.555.232	36,00	7.918.975
Công ty Cổ phần Nhà Ở Ngay Reco	Kinh doanh và môi giới BĐS	25,00	1.123.934.145	25,00	1.188.615.732
Công ty TNHH ĐT Kinh doanh BĐS Lan Anh	Kinh doanh và môi giới BĐS	30,00	49.389.260.462	30,00	49.392.989.526
Công ty TNHH Tư vấn & Đầu tư Tadugo	Kinh doanh và môi giới BĐS	25,00	24.964.906.238	25,00	25.000.000.000
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Indochine	Kinh doanh và môi giới BĐS	27,77	2.576.204.528	27,77	2.396.895.164
Công ty CP Sight Realty	Kinh doanh và môi giới BĐS	45,00	81.423.263	45,00	83.159.021
Công ty TNHH Địa Ốc Thu Đại Thành	Kinh doanh BĐS	25,3	27.000.000.000	-	-
TỔNG CỘNG			**444.129.161.713**		**417.041.140.128**

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

Giá gốc khoản đầu tư:

Số dư đầu kỳ	565.868.371.896
Tăng trong kỳ	27.000.000.000
Giảm do thanh lý khoản đầu tư	
Số dư cuối kỳ	592.868.371.896

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

Số dư đầu kỳ	(148.827.231.768)
Phần lợi nhuận từ các công ty liên kết trong kỳ	88.021.585
Số dư cuối kỳ	(148.739.210.183)

Giá trị còn lại

Số dư đầu kỳ	417.041.140.128
Số dư cuối kỳ	**444.129.161.713**

19. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

Nguyên giá:

Số đầu kỳ	263.273.259.776
Số cuối kỳ	263.273.259.776

Phân bổ lũy kế:

Số đầu kỳ	(145.057.148.655)
Phân bổ trong kỳ	(13.163.662.980)
Số cuối kỳ	(158.220.811.635)

Giá trị còn lại

Số đầu kỳ	118.216.111.121
Số cuối kỳ	**105.052.448.141**

20. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Ngày 30 tháng 06 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Chi tiết như sau:		
- Công ty Cổ phần Xây dựng Phước Thành	88.859.551.257	113.268.990.928
- Công Ty Cổ Phần DBFS	29.936.412.462	53.745.690.386
- Khác	636.409.811.673	561.676.633.718
TỔNG CỘNG	**755.205.775.392**	**728.691.315.032**

21. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	Ngày 30 tháng 06 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Cá nhân mua căn hộ trả tiền trước	1.544.269.609.748	1.022.572.522.260
Khách hàng khác trả tiền trước	131.217.659.326	51.551.038.280
TỔNG CỘNG	**1.675.487.269.074**	**1.074.123.560.540**

22. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	*Số phải nộp trong kỳ*	*Số đã nộp trong kỳ*	*Ngày 30 tháng 06 năm 2025*
Thuế GTGT	111.077.598.262	128.552.121.140	107.656.816.347	131.972.903.056
Thuế TNDN	389.223.598.683	109.036.157.011	134.597.051.334	363.662.704.360
Thuế TNCN	9.955.056.550	40.040.888.699	37.560.773.214	12.435.172.035
Khác	65.111.381.089	13.019.532.568	12.450.421.251	65.680.492.406
TỔNG CỘNG	**575.367.634.585**	**290.648.699.418**	**292.265.062.146**	**573.751.271.857**

23. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Ngày 30 tháng 06 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Chi phí xây dựng của các dự án	161.995.624.783	299.519.800.050
Chi phí lãi vay	171.304.059.256	151.414.328.512
Chi phí phát hành trái phiếu	8.628.370.566	3.963.928.515
Phí môi giới	42.730.639.310	46.737.521.531
Khác	142.805.003.878	55.277.449.933
TỔNG CỘNG	**527.463.697.793**	**556.913.028.541**

24. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	Ngày 30 tháng 06 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Doanh thu từ dịch vụ bất động sản	68.422.919.449	66.564.152.528
Doanh thu khác	13.753.097.562	8.960.803.478
TỔNG CỘNG	**82.176.017.011**	**75.524.956.006**

25. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	Ngày 30 tháng 06 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Thu hộ tiền cho chủ đầu tư dự án	475.991.715.386	438.912.853.897
Phải trả các khoản đầu tư	4.287.872.180	3.927.339.422
Thu hộ phí bảo trì các dự án	124.340.053.177	134.393.243.435
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	99.922.938.802	90.281.229.404
Phải trả cổ tức	29.754.681.643	1.897.875.787
Phải trả tiền đặt cọc mua căn hộ	1.719.666.637.229	1.900.038.933.301
Nhận vốn góp từ HĐHTKD	1.156.194.133.179	1.196.689.564.412
Khác	188.610.365.142	156.838.550.151
TỔNG CỘNG	**3.798.768.396.738**	**3.922.979.589.809**

26. VAY

	Ngày 30 tháng 06 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Ngắn hạn	**1.954.974.434.626**	**3.230.367.385.594**
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 26.1)	*913.803.438.029*	*805.341.545.964*
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả (Thuyết minh số 26.2)	*787.834.007.939*	*1.472.022.997.023*
Trái phiếu ngắn hạn, dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 26.3)	*199.921.988.658*	*948.479.826.294*
Vay tổ chức, cá nhân khác	*53.415.000.000*	*4.523.016.313*
Dài hạn	**3.939.334.942.176**	**3.325.421.884.628**
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 26.4)	*3.480.951.372.445*	*2.869.171.236.115*
Trái phiếu (Thuyết minh số 26.5)	*442.383.569.731*	*441.250.648.513*
Vay tổ chức, cá nhân khác	*16.000.000.000*	*15.000.000.000*
TỔNG CỘNG	**5.894.309.376.802**	**6.555.789.270.222**

Tình hình tăng giảm các khoản vay như sau:

	Kỳ này	*Kỳ trước*
Số đầu kỳ	6.555.789.270.222	5.289.299.702.818
Vay	3.393.081.176.343	1.446.031.281.660
Trả nợ gốc vay	(4.057.136.153.345)	(1.651.340.721.526)
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	2.575.083.582	3.659.370.146
Số cuối kỳ	**5.894.309.376.802**	**5.087.649.633.098**

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

26.1 Các khoản vay ngắn hạn ngân hàng

Ngân hàng	*Vào ngày 30.06.2025*	*Kỳ hạn trả gốc*	*Mục đích vay*	*Hình thức đảm bảo*
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam	368.486.765.012	Từ ngày 16 tháng 07 năm 2025 đến ngày 26 tháng 03 năm 2026	Bổ sung vốn hoạt động kinh doanh	Thế chấp
Ngân hàng Thương mại cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng	44.859.466.849	Từ ngày 05 tháng 07 năm 2025 đến ngày 08 tháng 12 năm 2025	Bổ sung vốn hoạt động kinh doanh	Thế chấp
Ngân hàng Thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam	63.501.331.802	Từ ngày 16 tháng 07 năm 2025 đến ngày 08 tháng 12 năm 2025	Bổ sung vốn hoạt động kinh doanh	Thế chấp
Ngân hàng Thương mại cổ phần Ngoại thương Việt Nam	5.141.143.323	Từ ngày 08 tháng 07 năm 2025 đến ngày 26 tháng 10 năm 2025	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam	65.458.773	Đến ngày 24 tháng 12 năm 2025	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng Thương mại cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng	10.026.237.814	Từ ngày 03 tháng 07 năm 2025 đến ngày 04 tháng 12 năm 2025	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam	5.000.000.000	Đến ngày 10 tháng 07 năm 2025	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam	23.000.000.000	Đến ngày 10 tháng 09 năm 2025	Mua tài sản	Thế chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam	27.682.193.103	Từ ngày 03 tháng 07 năm 2025 đến ngày 29 tháng 06 năm 2026	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 06 năm 2025
(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)
Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam	47.007.405.343	Đến ngày 23 tháng 04 năm 2026	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng Liên doanh Việt - Nga (VRB)	157.960.013.128	Từ ngày 08 tháng 07 năm 2025 đến ngày 01 tháng 03 năm 2026	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng Thương mại cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng	45.517.319.426	Từ ngày 24 tháng 07 năm 2025 đến ngày 24 tháng 03 năm 2026	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Chúng Việt Nam - Chi nhánh Đà Nẵng	21.852.304.720	Từ ngày 26 tháng 02 năm 2026 đến ngày 27 tháng 06 năm 2026	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam	26.227.830.084	Từ ngày 03 tháng 07 năm 2025 đến ngày 30 tháng 03 năm 2026	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam	48.078.532.774	Đến ngày 23 tháng 04 năm 2026	Mua tài sản	Thế chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam	10.723.646.859	Từ ngày 21 tháng 07 năm 2025 đến ngày 30 tháng 12 năm 2025	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á Châu - Phòng Giao dịch Thị Nghè	5.580.000.000	Đến ngày 20 tháng 11 năm 2025	Bổ sung vốn hoạt động kinh doanh	Thế chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam	3.080.799.217	Từ ngày 26 tháng 02 năm 2026 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng Thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam	12.989.802	Đến ngày 04 tháng 07 năm 2025	Bổ sung vốn hoạt động kinh doanh	Thế chấp
TỔNG CỘNG	**913.803.438.029**			

26.2 Các khoản vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả

Ngân hàng	*Vào ngày 30.06.2025*	*Kỳ hạn trả gốc*	*Mục đích vay*	*Hình thức đảm bảo*
Ngân Hàng Thương Mại Cổ Phần Tiên Phong - Chi Nhánh Hoàn Kiếm	1.016.998.672	Đến ngày 13 tháng 01 năm 2026	Mua tài sản	Thế chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam	4.635.020.000	Đến ngày 30 tháng 06 năm 2026	Mua tài sản	Thế chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc Dân	1.668.200.000	Đến ngày 30 tháng 06 năm 2026	Bổ sung vốn hoạt động kinh doanh	Thế chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng	11.400.673.841	Đến ngày 30 tháng 06 năm 2026	Mua tài sản	Thế chấp

Ngân hàng Thương mại cổ phần Ngoại thương Việt Nam	70.000.000	Đến ngày 27 tháng 03 năm 2026	Mua tài sản	Thế chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội	17.993.000.419	Từ ngày 11 tháng 01 năm 2026 đến ngày 10 tháng 04 năm 2026	Tài trợ dự án	Thế chấp
Ngân hàng Thương Mại Cổ phần Hàng Hải Việt Nam - Chi nhánh Long An	157.232.556.816	Từ ngày 09 tháng 07 năm 2025 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026	Thực hiện xây dựng dự án CRR	Thế chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng	250.000.000.000	Đến ngày 03 tháng 04 năm 2026	Tài trợ dự án	Thế chấp
Ngân hàng Thương mại cổ phần Ngoại thương Việt Nam	1.000.000.000	Đến ngày 21 tháng 11 năm 2025	Mua tài sản	Thế chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng	60.000.000.000	Đến ngày 30 tháng 06 năm 2026	Tài trợ dự án	Thế chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng	23.764.451.496	Đến ngày 30 tháng 06 năm 2026	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng	215.990.217.807	Đến ngày 27 tháng 10 năm 2025	Tài trợ dự án	Thế chấp
Ngân hàng First Commercial Bank - Chi nhánh TP.HCM	12.638.888.888	Đến ngày 30 tháng 08 năm 2025	Tài trợ dự án	Thế chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội - Chi Nhánh Đà Nẵng	21.084.000.000	Đến ngày 30 tháng 06 năm 2026	Tài trợ dự án	Thế chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội - Chi Nhánh Đà Nẵng	7.000.000.000	Đến ngày 30 tháng 06 năm 2026	Mua tài sản	Thế chấp
Ngân hàng Thương mại cổ phần Ngoại thương Việt Nam	96.000.000	Đến ngày 29 tháng 10 năm 2025	Mua tài sản	Thế chấp
Ngân hàng Trách Nhiệm Hữu Hạn Một Thành Viên Public Việt Nam	2.244.000.000	Đến ngày 30 tháng 06 năm 2026	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
TỔNG CỘNG	**787.834.007.939**			

26.3 Trái phiếu ngắn hạn, dài hạn đến hạn trả

Tổ chức thu xếp phát hành	**Ngày phát hành**	**Giá trị**	**Kỳ hạn**	**Mục đích**
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng	Ngày 29 tháng 04 năm 2022	450.000.000.000	3 năm	Bổ sung vốn lưu động
Nợ gốc đã trả		(450.000.000.000)		
Chi phí phát hành trái phiếu		(4.950.000.000)		
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu		4.950.000.000		
TỔNG CỘNG		-		

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng				
	Ngày 29 tháng 04 năm 2022	300.000.000.000	3.5 năm	Bổ sung vốn lưu động
Nợ gốc đã trả		(300.000.000.000)		
Chi phí phát hành trái phiếu		(3.300.000.000)		
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu		3.300.000.000		
TỔNG CỘNG		-		
Công ty Cổ Phần Chứng Khoán Ngân Hàng Công Thương Việt Nam				
	Ngày 31 tháng 12 năm 2021	200.000.000.000	4 năm	Bổ sung vốn lưu động
Chi phí phát hành trái phiếu		(632.545.455)		
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu		554.534.113		
TỔNG CỘNG		**199.921.988.658**		

26.4 Các khoản vay dài hạn ngân hàng

Ngân hàng	*Vào ngày 30.06.2025*	*Kỳ hạn trả gốc*	*Mục đích vay*	*Hình thức đảm bảo*
Ngân Hàng Thương Mại Cổ Phần Tiên Phong - Chi Nhánh Hoàn Kiếm	813.717.836	Đến ngày 29 tháng 01 năm 2028	Mua tài sản	Thế chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc Dân	5.004.600.000	Đến ngày 19 tháng 07 năm 2029	Bổ sung vốn hoạt động kinh doanh	Thế chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng	22.801.347.683	Đến ngày 12 tháng 06 năm 2028	Mua tài sản	Thế chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội	1.421.447.033.107	Đến ngày 10 tháng 01 năm 2030	Tài trợ dự án	Thế chấp
Ngân hàng Thương Mại Cổ phần Hàng Hải Việt Nam - Chi nhánh Long An	76.000.000.003	Đến ngày 22 tháng 12 năm 2026	Thực hiện xây dựng dự án CRR	Thế chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng	250.000.000.000	Đến ngày 21 tháng 11 năm 2027	Tài trợ dự án	Thế chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng	250.000.000.000	Đến ngày 03 tháng 10 năm 2026	Tài trợ dự án	Thế chấp
Ngân hàng Thương mại cổ phần Ngoại thương Việt Nam	12.950.000.000	Đến ngày 21 tháng 07 năm 2038	Mua tài sản	Thế chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng	15.000.000.000	Đến ngày 15 tháng 07 năm 2026	Tài trợ dự án	Thế chấp

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 06 năm 2025
(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)
Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng	75.381.258.775	Từ ngày 25 tháng 06 năm 2026 đến ngày 25 tháng 10 năm 2026	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng	437.536.436.285	Đến ngày 18 tháng 10 năm 2028	Tài trợ dự án	Thế chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội - Chi Nhánh Đà Nẵng	85.250.000.000	Đến ngày 27 tháng 12 năm 2028	Tài trợ dự án	Thế chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội - Chi Nhánh Đà Nẵng	28.000.000.000	Từ ngày 25 tháng 07 năm 2025 đến ngày 25 tháng 04 năm 2030	Mua tài sản	Thế chấp
Ngân hàng Thương mại cổ phần Ngoại thương Việt Nam	192.000.000	Đến ngày 29 tháng 10 năm 2026	Mua tài sản	Thế chấp
Ngân hàng Trách Nhiệm Hữu Hạn Một Thành Viên Public Việt Nam	574.978.756	Đến ngày 12 tháng 12 năm 2026	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng	800.000.000.000	Đến ngày 10 tháng 10 năm 2029	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
TỔNG CỘNG	**3.480.951.372.445**			

26.5 Trái phiếu phát hành

Tổ chức thu xếp phát hành	Ngày phát hành	Giá trị	Kỳ hạn	Mục đích
Công ty TNHH Chứng Khoán JB Việt Nam	**Ngày 20 tháng 07 năm 2022**	**210,000,000,000**	4 năm	Bổ sung vốn lưu động
Chi phí phát hành trái phiếu		(7.770.000.000)		
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu		5.827.500.038		
Tổng cộng		**208.057.500.038**		
Công ty Cổ phần Chứng Khoán Alpha ("APSC")	**Ngày 28 tháng 06 năm 2024**	**235.000.000.000**	3 năm	Tài trợ dự án GSW
Chi phí phát hành trái phiếu		(997.272.727)		
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu		323.342.420		
		234.326.069.693		
TỔNG CỘNG		**442.383.569.731**		

27. VỐN CHỦ SỞ HỮU

27.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	*Thặng dư vốn cổ phần*	*Vốn khác của chủ sở hữu*	*Cổ phiếu quỹ*	*Quỹ đầu tư phát triển*	*Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối*	*Tổng cộng*
Cho kỳ kế toán kết thúc 30.06.2024							
Đầu kỳ	**6.117.790.020.000**	**80.398.440.806**	**1.360.256.242.131**	**(2.500.560.000)**	**110.989.181.256**	**1.736.225.362.990**	**9.403.158.687.183**
Phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu	1.016.719.190.000	202.760.738.000	-	-	-	-	1.219.479.928.000
Cổ phiếu ESOP cho nhân viên	90.000.000.000	-	-	-	-	(90.000.000.000)	-
Lãi (lỗ) trong năm						64.202.582.671	64.202.582.671
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	-	3.439.665.784	(3.439.665.784)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	(5.439.453.616)	(5.439.453.616)
Giảm do thay đổi tỷ lệ sở hữu tại công ty con	-	-	-	-	-	(28.987.973.816)	(28.987.973.816)
Khác	-	-	-	-	-	(425.446.365)	(425.446.365)
Cuối kỳ	**7.224.509.210.000**	**283.159.178.806**	**1.360.256.242.131**	**(2.500.560.000)**	**114.428.847.040**	**1.672.135.406.080**	**10.651.988.324.057**
Cho kỳ kế toán kết thúc 30.06.2025							
Đầu kỳ	**7.224.509.210.000**	**283.153.338.806**	**1.360.256.242.131**	**(2.500.560.000)**	**114.428.847.040**	**1.487.270.873.697**	**10.467.117.951.674**
Tăng vốn trong kỳ	2.981.807.540.000	19.204.595.516	-	-	-	(1.200.000.000.000)	1.801.012.135.516
Lãi (lỗ) trong năm	-	-	-	-	-	132.854.437.524	132.854.437.524
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	(5.481.384.657)	(5.481.384.657)
Tăng/giảm do thay đổi tỷ lệ sở hữu tại công ty con	-	-	-	-	-	9.589.489.907	9.589.489.907
Cuối kỳ	**10.206.316.750.000**	**302.357.934.322**	**1.360.256.242.131**	**(2.500.560.000)**	**114.428.847.040**	**424.233.416.471**	**12.405.092.629.964**

27. VỐN CHỦ SỞ HỮU

27.2 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

	Từ ngày 01/01/2025 đến 30/06/2025	*Từ ngày 01/01/2024 đến 30/06/2024*
Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu		
Số dư đầu kỳ	7.224.509.210.000	6.117.790.020.000
Phát hành cổ phiếu tăng vốn trong kỳ	2.981.807.540.000	1.016.719.190.000
Chương trình lựa chọn cho người lao động	-	90.000.000.000
Số dư cuối kỳ	**10.206.316.750.000**	**7.224.509.210.000**

27.3 Cổ phiếu phổ thông

	Ngày 30 tháng 06 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
	Số cổ phiếu	*Số cổ phiếu*
Cổ phiếu được phép phát hành	1.020.631.675	761.925.550
Cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ		
Cổ phiếu phổ thông	*1.020.631.675*	*761.925.550*
Cổ phiếu quỹ		
Cổ phiếu phổ thông	*(1.747.486)*	*(1.747.486)*
Cổ phiếu đang lưu hành		
Cổ phiếu phổ thông	*1.018.884.189*	*760.178.064*
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành	*10.000*	*10.000*

27.4 Lãi trên cổ phiếu

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 06 năm 2025
(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)
Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

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

	Từ 01/04/2025 đến 30/06/2025	*Từ 01/04/2024 đến 30/06/2024*	*Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025*	*Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024*
Lợi nhuận/(lỗ) thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	84.498.395.381	30.995.062.790	132.854.437.524	62.276.505.191
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	**84.498.395.381**	**30.995.062.790**	**132.854.437.524**	**62.276.505.191**
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	**84.498.395.381**	**30.995.062.790**	**132.854.437.524**	**62.276.505.191**

	Từ 01/04/2025 đến 30/06/2025	*Từ 01/04/2024 đến 30/06/2024*	*Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025*	*Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024*
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	891.355.990	722.450.921	891.355.990	704.591.492
Ảnh hưởng suy giảm do:				
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	891.355.990	722.450.921	891.355.990	704.591.492
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**95**	**43**	**149**	**88**
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	**95**	**43**	**149**	**88**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 06 năm 2025
(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)
Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

28. DOANH THU

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

	Từ 01/04/2025 đến 30/06/2025	*Từ 01/04/2024 đến 30/06/2024*	*Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025*	*Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024*
Tổng doanh thu	**1.045.664.079.608**	**1.125.936.190.760**	**1.970.592.912.291**	**2.190.618.645.679**
Trong đó:				
Doanh thu từ bán căn hộ và đất nền	377.322.507.711	753.734.596.739	1.043.627.177.258	1.574.741.876.828
Doanh thu dịch vụ môi giới bất động sản	555.027.979.960	286.926.121.771	750.556.203.753	476.117.569.789
Doanh thu từ hợp đồng xây dựng và khác	2.692.820.551	17.514.088.040	3.679.317.517	18.913.704.862
Doanh thu dịch vụ quản lý, cho thuê và bất động sản đầu tư	110.620.771.386	67.761.384.210	172.730.213.763	120.845.494.200
DOANH THU THUẦN	**1.045.664.079.608**	**1.125.936.190.760**	**1.970.592.912.291**	**2.190.618.645.679**

28.2 *Doanh thu hoạt động tài chính*

	Từ 01/04/2025 đến 30/06/2025	*Từ 01/04/2024 đến 30/06/2024*	*Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025*	*Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024*
Thu nhập từ lãi vay, tiền gửi	37.209.376.275	4.498.147.995	48.910.820.594	12.919.273.820
Lãi từ thanh lý đầu tư	44.362.932	-	44.362.932	-
Thu nhập tài chính khác	-	-	-	-
TỔNG CỘNG	**37.253.739.207**	**4.498.147.995**	**48.955.183.526**	**12.919.273.820**

29. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Từ 01/04/2025 đến 30/06/2025	*Từ 01/04/2024 đến 30/06/2024*	*Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025*	*Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024*
Giá vốn bán căn hộ và đất nền	294.065.633.083	449.138.632.924	587.807.172.451	946.725.409.462
Giá vốn dịch vụ môi giới bất động sản	195.719.471.276	77.837.002.737	263.899.805.252	121.562.052.011
Giá vốn hợp đồng xây dựng và khác	2.249.329.592	4.283.993.374	2.749.352.660	5.143.706.552
Giá vốn dịch vụ quản lý, cho thuê và bất động sản đầu tư	77.323.442.182	55.992.698.554	129.566.855.612	106.022.419.756
TỔNG CỘNG	**569.357.876.133**	**587.252.327.589**	**984.023.185.975**	**1.179.453.587.781**

30. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Từ 01/04/2025 đến 30/06/2025	*Từ 01/04/2024 đến 30/06/2024*	*Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025*	*Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024*
Chi phí lãi vay	37.639.576.283	92.649.113.384	168.087.755.368	206.039.770.115
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	1.330.579.526	1.741.276.169	2.575.083.582	3.659.370.146
Chi phí khác	4.027.165.679	12.868.096.306	11.097.126.509	22.680.183.996
TỔNG CỘNG	**42.997.321.488**	**107.258.485.859**	**181.759.965.459**	**232.379.324.257**

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

	Từ 01/04/2025 đến 30/06/2025	*Từ 01/04/2024 đến 30/06/2024*	*Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025*	*Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024*
Chi phí bán hàng	**149.798.946.024**	**211.791.503.687**	**296.049.963.531**	**356.766.755.956**
- Chi phí môi giới và quảng cáo	9.196.076.635	127.201.271.740	87.048.629.726	197.906.864.047
- Chi phí lương	82.538.534.599	37.847.321.072	115.092.133.715	67.161.664.995
- Chi phí khấu hao và hao mòn	1.619.774.467	2.981.160.240	3.154.563.495	6.013.272.930

- Chi phí khác	56.444.560.323	43.761.750.635	90.754.636.595	85.684.953.984
Chi phí quản lý doanh nghiệp	**84.716.519.154**	**74.230.360.688**	**163.959.370.496**	**147.017.393.870**
- Chi phí lương	66.266.843.516	49.180.960.791	113.163.456.277	90.825.414.573
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	15.430.020.144	17.521.923.265	25.272.165.940	20.526.847.975
- Chi phí khấu hao và hao mòn	5.562.601.737	5.825.701.956	10.060.629.185	11.917.221.904
- Chi phí lợi thế thương mại	6.581.831.490	6.581.831.490	13.163.662.980	13.163.662.980
- Chi phí dự phòng	(21.070.719.742)	(7.586.245.222)	(21.070.719.742)	(7.396.245.223)
- Chi phí khác	11.945.942.009	2.706.188.408	23.370.175.856	17.980.491.661
TỔNG CỘNG	**234.515.465.178**	**286.021.864.375**	**460.009.334.027**	**503.784.149.826**

32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

	Từ 01/04/2025 đến 30/06/2025	*Từ 01/04/2024 đến 30/06/2024*	*Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025*	*Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024*
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51.968.949.974	46.509.700.307	109.036.157.011	86.976.620.668
Chi phí (thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	(51.151.859.663)	23.774.829.344	(32.547.374.822)	38.276.608.508
TỔNG CỘNG	**817.090.311**	**70.284.529.651**	**76.488.782.189**	**125.253.229.176**

33. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Cho kỳ kế toán Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025*	*Cho kỳ kế toán Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024*
Các cá nhân	Người có liên quan đến người nội bộ của công ty	Thu tiền hoàn hợp tác	35.119.542.750	57.553.999.999
		Ứng tiền nhận chuyển nhượng đất	-	81.000.000.000

		Thu hoàn tiền ký quỹ	-	11.117.300.000
		Nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất	37.107.000.000	-
		Vay	-	30.000.000.000
		Trả nợ gốc vay	-	180.000.000.000
		Thanh toán lãi vay	-	4.990.684.931
		Lãi đi vay	-	3.119.826.966
		Khác	-	4.523.608.800
Đất Xanh Miền Nam	Công ty liên kết	Phí dịch vụ môi giới	3.334.880.913	2.888.465.731
		Phân chia doanh thu hợp tác đầu tư	-	17.939.475.974
		Doanh thu dịch vụ môi giới	147.790.695	55.778.204
		Hoàn ký quỹ	-	62.450.000.000
		Lãi cho vay	673.536.289	486.255.266
		Cho vay	3.000.000.000	-

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

			Tại 30.06.2025	Tại 31.12.2024
Phải thu về cho vay				
Đất Xanh Miền Nam			5.000.000.000	15.931.175.222
Phải thu ngắn hạn khách hàng				
Công ty Cổ phần Vision Realty	Công ty liên kết	Doanh thu hợp tác kinh doanh	89.493.262	45.836.250
Công ty Cổ phần Houzz Agent			40.658.120	15.086.736
Công ty Cổ Phần Landtogo			11.084.857	11.084.857
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Đất Phước Thịnh			14.271.600	9.961.001
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Indochine			3.007.903.836	3.011.786.958
Đất Xanh Miền Nam	Công ty liên kết	Doanh thu dịch vụ môi giới	228.581.588	588.189.809
			3.391.993.263	**3.681.945.611**
Phải trả người bán ngắn hạn				
Đất Xanh Miền Nam	Công ty liên kết	Mua dịch vụ	9.939.243	9.939.243

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 06 năm 2025
(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)
Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

Công ty Cổ phần Bất Động Sản Indochine	Công ty liên kết	Mua dịch vụ	550.127.549	124.200.947
Công ty Cổ phần Houzz Agent	Công ty liên kết	Mua dịch vụ	37.234.912	-
			597.301.704	**134.140.190**
Trả trước cho người bán ngắn hạn				
Đất Xanh Miền Nam	Công ty liên kết	Phí dịch vụ	18.821.489.767	18.354.444.949
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Indochine	Công ty liên kết	Phí dịch vụ	2.038.780.132	-
Công ty Cổ phần Houzz Agent	Công ty liên kết	Phí dịch vụ	-	15.000.000
			20.860.269.899	**18.369.444.949**
Phải thu khác				
Các cá nhân	Người có liên quan đến người nội bộ của công ty	Ứng tiền nhận chuyển nhượng đất	166.600.000.000	199.150.022.500
		Khác	20.000.000	20.000.000
		Tạm ứng	7.039.000.000	7.039.000.000
Công ty Cổ phần Nhà Ở Ngay Reco	Công ty liên kết	Ký quỹ	80.000.000	80.000.000
Đất Xanh Miền Nam	Công ty liên kết	Hợp tác kinh doanh	1.015.472.100	1.015.472.100
		Ký quỹ	300.000.000	300.000.000
		Lãi vay	147.773.814	1.559.097.458
		Khác	1.000.000.000	-
			176.202.245.914	**209.163.592.058**
Phải trả người bán ngắn hạn				
Đất Xanh Miền Nam	Công ty liên kết	Tạm ứng	49.552.882	49.552.882
			49.552.882	**49.552.882**
Phải trả ngắn hạn khác				
Các cá nhân	Người có liên quan đến	Khác	329.097.696	371.097.698

	người nội bộ của công ty			
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Indochine	Công ty liên kết	Ký quỹ	2.100.000.000	1.470.000.000
		Khác	50.000.000	2.038.780.132
Đất Xanh Miền Nam	Công ty liên kết	Khác	-	417.147.545
		HĐHTKD	-	7.366.596.913
		Ký quỹ	650.000.000	7.250.000.000
			3.129.097.696	**18.913.622.288**

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

	Cho kỳ kế toán Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025	*Cho kỳ kế toán Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024*
Tổng Giám Đốc	2.592.289.072	2.044.776.060
Các thành viên quản lý khác	3.261.691.929	3.380.154.191
TỔNG CỘNG	**5.853.981.001**	**5.424.930.251**

34. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến Ngày 30 tháng 06 năm 2025
(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)
Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

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

	Dịch vụ môi giới bất động sản	*Đầu tư và phát triển dự án bất động sản*	*Dịch vụ xây dựng và khác*	*Loại trừ*	*Tổng cộng*
Vào ngày và cho kỳ kế toán Từ ngày 01/01/2025 đến 30/06/2025					
Doanh thu thuần					
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	*1.902.481.454.475*	*331.089.323.748*	*3.268.645.818*	*(266.246.511.750)*	*1.970.592.912.291*
Lợi nhuận gộp của bộ phận	*834.010.732.599*	*173.677.618.166*	*361.252.499*	*(21.479.876.948)*	*986.569.726.316*
Chi phí không phân bổ					*460.009.334.027*
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh					*526.560.392.289*
Phần lợi nhuận trong công ty liên kết					*88.021.585*
Doanh thu tài chính					*48.955.183.526*
Chi phí tài chính					*181.759.965.459*
Lãi khác					*38.083.725.295*
Lợi nhuận trước thuế					*431.927.357.236*
Chi phí thuế TNDN					*109.036.157.011*
Chi phí thuế TNDN hoãn lại					*(32.547.374.822)*
Lợi nhuận sau thuế					355.438.575.047
Lợi ích cổ đông không kiểm soát					222.584.137.523
Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ					**132.854.437.524**
Vào Ngày 30 tháng 06 năm 2025					
Tài sản và nợ phải trả					
Tài sản bộ phận	*19.481.603.946.273*	*18.319.773.492.364*	*5.716.703.837*	*(9.740.109.899.111)*	*28.066.984.243.363*
Tài sản không phân bổ					*4.616.316.972.155*
Tổng tài sản					**32.683.301.215.518**
Nợ phải trả bộ phận	7.490.301.828.332	20.034.217.322.688	2.599.582.415	*(14.793.543.144.955)*	*12.733.575.588.480*
Nợ phải trả không phân bổ					*1.040.628.171.120*
Tổng nợ phải trả					**13.774.203.759.600**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến Ngày 30 tháng 06 năm 2025
(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)
Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

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

	Dịch vụ môi giới bất động sản	*Đầu tư và phát triển dự án bất động sản*	*Dịch vụ xây dựng và khác*	*Loại trừ*	*Tổng cộng*
Vào ngày và cho kỳ kế toán Từ ngày 01/01/2024 đến 30/06/2024					
Doanh thu thuần					
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	*1.335.604.569.964*	*996.734.184.792*	*533.345.718*	*(142.253.454.795)*	*2.190.618.645.679*
Lợi nhuận gộp của bộ phận	*518.214.028.524*	*456.735.914.687*	*76.297.693*	*36.138.816.994*	*1.011.165.057.898*
Chi phí không phân bổ					*503.784.149.826*
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh					*507.380.908.072*
Phần lợi nhuận trong công ty liên kết					*(16.923.640.226)*
Doanh thu tài chính					*12.919.273.820*
Chi phí tài chính					*232.379.324.257*
Lãi khác					*25.551.668.517*
Lợi nhuận trước thuế					*296.548.885.926*
Chi phí thuế TNDN					*82.890.608.929*
Chi phí thuế TNDN hoãn lại					*42.362.620.247*
Lợi nhuận sau thuế					*171.295.656.750*
Lợi ích cổ đông không kiểm soát					*107.093.074.079*
Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ					**64.202.582.671**
Vào Ngày 30 tháng 06 năm 2024					
Tài sản và nợ phải trả					
Tài sản bộ phận	*18.704.071.244.164*	*19.166.451.457.139*	*1.260.367.813*	*(10.643.575.230.125)*	*27.228.207.838.991*
Tài sản không phân bổ					*1.722.889.663.011*
Tổng tài sản					**28.951.097.502.002**
Nợ phải trả bộ phận	7.645.859.445.528	17.056.316.857.732	399.922.667	*(12.519.590.620.621)*	*12.182.985.605.306*
Nợ phải trả không phân bổ					*1.205.602.235.561*
Tổng nợ phải trả					**13.388.587.840.867**

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

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

Ngày 30 tháng 7 năm 2025

NGƯỜI LẬP BIỂU	KẾ TOÁN TRƯỞNG	TỔNG GIÁM ĐỐC
NGUYỄN NHẬT THIÊN	BÙI THANH THẢO	BÙI NGỌC ĐỨC

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH * MSDN: 0303104... * DAT XANH GROUP