DATXANH SERVICES
Số: .52 /2025/CV-DXS

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc
THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM
Independence - Freedom - Happiness
------☙★❧------

Tp.Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 08 năm 2025
HCM City, ...August...29th..., 2025

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ
PERIODIC INFORMATION DISCLOSURE

Kính gửi: - **Ủy ban Chứng khoán Nhà nước**
- **Sở Giao dịch Chứng khoán TP.HCM**

To: - *State Securities Commission of Vietnam*
- *Hochiminh Stock Exchange*

1. Tên tổ chức/*Name of organization*: Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh /*Dat Xanh Real Estate Services Joint Stock Company*
   - Mã chứng khoán/ *Stock code*: DXS
   - Địa chỉ/*Address*: Số 2W Ung văn Khiêm, Phường Thạnh Mỹ Tây, TP. Hồ Chí Minh/*No. 2W Ung Van Khiem Street, Thanh My Tay Ward, HCM City*
   - Điện thoại liên hệ/*Tel.*: (028) 6252 5252 Fax: (028) 6285 3896
   - E-mail: ir.dxs@datxanhservices.vn
2. Nội dung công bố thông tin/*Contents of disclosure:*
   - Báo cáo tài chính công ty mẹ soát xét bán niên năm 2025.
     Interim separate financial statement for the six-month period ended 30 June 2025
   - Báo cáo tài chính hợp nhất soát xét bán niên năm 2025.
     Interim consolidated financial statement for the six-month period ended 30 June 2025
   - Giải trình chênh lệch lợi nhuận sau thuế trên Báo cáo tài chính soát xét bán niên năm 2025.
     Explanation of the variance in profit after tax of the Interim Financial Statements for the six-month ended 30 June 2025
3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày ..29../08/2025 tại đường dẫn https://ir.datxanhservices.vn/
   This information was published on the company's website on ...August...29th..., 2025, as in the link: https://ir.datxanhservices.vn/

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

Nơi nhận/ Recipients:
- *SSC, HOSE;.*
- *Lưu/Archived: VT, TC.*

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

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ BẤT ĐỘNG SẢN ĐẤT XANH
DATXANH SERVICES
MSDN: 3602545493

NGUYỄN HUỲNH QUANG TUÂN

CÔNG TY C° PHẦN D.CH V. Bất Đ.ng S.N Đ.T XANH
Digitally signed by CÔNG TY C° PHẦN D.CH V. Bất Đ.ng S.N Đ.T XANH
DN: cn=CÔNG TY C° PHẦN D.CH V. Bất Đ.ng S.N Đ.T XANH c=VN l=Quận Bình Thạnh
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2025-08-29 20:54+07:00

DATXANH SERVICES

Số: 51 /2025/CV-DXS

V/v: Giải trình chênh lệch LNST BCTC Soát xét bán niên năm 2025

Re: Explanation of the variance in profit after tax of the interim financial statements for the six-month ended 30 June 2025

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM

Independence - Freedom – Happiness

------ ★ ------

TP.HCM, ngày ..29.... tháng 08 năm 2025

HCMC, ... 29..... August, 2025

Kính gửi/To:

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

- Căn cứ quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.
  Pursuant to the provisions of Circular No. 96/2020/TT-BTC dated November 16, 2020, on information disclosure on the stock market.
- Căn cứ Báo cáo tài chính riêng và báo cáo tài chính hợp nhất soát xét bán niên năm 2025 của Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh.
  Pursuant to the interim separate financial statements and the interim consolidated financial statements for the six-month ended 30 June 2025 of Dat Xanh Real Estate Services Joint Stock Company

Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh (DXS) giải trình về biến động lợi nhuận sau thuế trên báo cáo tài chính riêng và báo cáo tài chính hợp nhất soát xét bán niên năm 2025 so với cùng kỳ năm trước như sau:

Dat Xanh Real Estate Services Joint Stock Company (DXS) would like to explain the variance of profit after tax on the interim separate and consolidated financial statements for the six-month ended 30 June 2025 compared to the same period of 2024 as follows:

Đơn vị tính/*Unit*: VND

Nội dung *Items*	**6 tháng đầu năm 2025** *First half of 2025*	**6 tháng đầu năm 2024** *First half of 2024*	**Chênh lệch** *Variance*
1. Lợi nhuận sau thuế/*Net profit after tax* (BCTC riêng/*Separate financial statement*)	124.783.493.305 *124,783,493,305*	2.554.835.559 *2,554,835,559*	4784%
2. Lợi nhuận sau thuế/*Net profit after tax* (BCTC hợp nhất/*Consolidated financial statement*)	359.536.939.812 *359,536,939,812*	129.945.961.970 *129,945,961,970*	177%
2.1. Lợi nhuận sau thuế thuộc về cổ đông Công ty mẹ *Net profit after tax attributable to shareholders of the parent*	256.190.238.739 *256,190,238,739*	69.250.755.126 *69,250,755,126*	270%
2.2. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát *Net profit after tax attributable to non-controlling interests*	103.346.701.073 *103,346,701,073*	60.695.206.844 *60,695,206,844*	70%

Nguyên nhân/*Reasons*:

Lợi nhuận sau thuế trên Báo cáo tài chính công ty mẹ soát xét bán niên năm 2025 ghi nhận lãi 124,7 tỷ đồng, gấp 48 lần so với mức 2,5 tỷ đồng ở cùng kỳ năm 2024. Lợi nhuận sau thuế trên Báo cáo tài chính hợp nhất soát xét bán niên năm 2025 ghi nhận lãi 359,5 tỷ đồng, gấp gần 3 lần so với mức lãi 129,9 tỷ đồng ở cùng kỳ năm trước.

Kết quả kinh doanh ấn tượng trong nửa đầu năm 2025 chủ yếu đến từ hoạt động môi giới bất động sản tăng trưởng mạnh mẽ, phản ánh sự phục hồi rõ nét của thị trường bất động sản toàn quốc. Đặc biệt, trong 6 tháng đầu năm, Công ty mở rộng hoạt động kinh doanh bán hàng và ghi nhận nhiều thành tựu đáng kể trên toàn hệ thống song song với việc kiểm soát tốt các khoản chi phí.

The profit after tax in the interim separate financial statements for the six-month ended 30 June 2025 recorded a profit of VND 124.7 billion nearly 48 times higher than VND 2.5 billion in the same period of 2024. In the interim consolidated financial statements for the six-month ended 30 June 2025, profit after tax recorded VND 359.5 billion, almost three times higher than the VND 129.9 billion achieved in the same period last year.

The remarkable improvement in business performance during the first six months of 2025 was primarily attributable to the robust growth of real estate brokerage activities, reflecting the clear recovery of the domestic property market. In particular, during this period, the Company expanded its sales operations and achieved significant accomplishments across the entire system, while maintaining effective cost control.

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

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

Nơi nhận/Recipients:
- *Như trên*
  As above
- *Lưu VT, TC.*
  Archived: Admin Dept, Finance Dept

CÔNG TY CP DV BẤT ĐỘNG SẢN ĐẤT XANH
DAT XANH REAL ESTATE SERVICES JSC
TỔNG GIÁM ĐỐC
GENERAL DIRECTOR

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ BẤT ĐỘNG SẢN ĐẤT XANH
DATXANH SERVICES
MSDN: 3602545493

TRẦN QUỐC THỊNH

BẤT ĐỘNG SẢN ĐẤT XANH
SERVICES
02545493

Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025

Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh

MỤC LỤC

	Trang
Thông tin chung	1
Báo cáo của Tổng Giám đốc	2
Báo cáo soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	3 - 4
Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ	8
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	9 - 35

Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

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

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ("SGDCKHCM") theo Quyết định số 348/QĐ-SGDHCM do SGDCKHCM cấp ngày 25 tháng 6 năm 2021.

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Nguyễn Trường Sơn	Chủ tịch	
Ông Trần Quốc Thịnh	Phó Chủ tịch	
Ông Hà Đức Hiếu	Thành viên	
Ông Lê Đặng Quốc Hùng	Thành viên	bổ nhiệm ngày 24 tháng 4 năm 2025
Ông Trần Thanh Tân	Thành viên độc lập	

ỦY BAN KIỂM TOÁN

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

Ông Trần Thanh Tân	Chủ tịch	
Ông Trần Quốc Thịnh	Thành viên	từ nhiệm ngày 28 tháng 3 năm 2025

TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ông Trần Quốc Thịnh	Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 31 tháng 3 năm 2025
Bà Phạm Thị Nguyên Thanh	Tổng Giám đốc	từ nhiệm ngày 31 tháng 3 năm 2025

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này là:

Ông Trần Quốc Thịnh	từ ngày 8 tháng 4 năm 2025
Bà Phạm Thị Nguyên Thanh	đến ngày 7 tháng 4 năm 2025

KIỂM TOÁN VIÊN

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

Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh

BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC

Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh ("Công ty") hân hạnh trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025.

TRÁCH NHIỆM CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho từng kỳ kế toán phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ của Công ty trong kỳ. Trong quá trình lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này, Tổng Giám đốc cần phải:

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng 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 riêng giữa niên độ.

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ. Ngoài ra, Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 ("báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ") đề ngày 29 tháng 8 năm 2025 phù hợp với các quy định hiện hành trên áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

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

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ BẤT ĐỘNG SẢN ĐẤT XANH * MSDN: 3602515493 * DATXANH SERVICES

Trần Quốc Thịnh
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2025

Shape the future
with confidence

Ernst & Young Vietnam Limited
2 Hai Trieu Street, Sai Gon Ward
Ho Chi Minh City, Vietnam

Tel: +84 28 3824 5252
Email: eyhcmc@vn.ey.com
Website (EN): ey.com/en_vn
Website (VN): ey.com/vi_vn

Số tham chiếu: 11950710/68595894/LR

BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Kính gửi: Quý Cổ đông của Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh ("Công ty") được lập ngày 29 tháng 8 năm 2025 và được trình bày từ trang 5 đến trang 35, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ vào ngày 30 tháng 6 năm 2025, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đi kèm.

Trách nhiệm của Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra kết luận về báo cáo tài chính riêng giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính riêng giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Shape the future
with confidence

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng 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 riêng giữa niên độ.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam

M.S.D.N: 0300811802 - C.T.T.N.H.H
CÔNG TY TNHH ERNST & YOUNG VIỆT NAM
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Trần Nam Dũng
Phó Tổng Giám đốc
Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số: 3021-2024-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2025

A member firm of Ernst & Young Global Limited

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025

VND

Mã số	*TÀI SẢN*	*Thuyết minh*	*Ngày 30 tháng 6 năm 2025*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
100	**A. TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**4.884.254.250.647**	**4.890.399.803.935**
110	***I. Tiền và các khoản tương đương tiền***	***4***	***42.966.377.504***	***31.149.989.776***
111	1. Tiền		6.766.377.504	3.642.166.669
112	2. Các khoản tương đương tiền		36.200.000.000	27.507.823.107
130	***II. Các khoản phải thu ngắn hạn***		***4.742.229.478.956***	***4.767.264.994.315***
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	455.660.637.323	412.667.488.817
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	84.521.736.206	268.470.641.644
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	21	74.500.000.000	78.431.175.222
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	7	4.141.042.453.074	4.021.191.036.279
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	5, 7	(13.495.347.647)	(13.495.347.647)
140	***III. Hàng tồn kho***		***20.446.838.444***	***1.838.698.616***
141	1. Hàng tồn kho	8	20.446.838.444	1.838.698.616
150	***IV. Tài sản ngắn hạn khác***		***78.611.555.743***	***90.146.121.228***
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	9	76.427.766.623	88.042.850.561
153	2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		2.183.789.120	2.103.270.667
200	**B. TÀI SẢN DÀI HẠN**		**3.034.507.590.935**	**3.085.270.940.577**
210	***I. Khoản phải thu dài hạn***		-	***69.264.000.000***
216	1. Phải thu dài hạn khác	7	-	69.264.000.000
220	***II. Tài sản cố định***		***254.792.787***	***346.472.133***
221	1. Tài sản cố định hữu hình		254.792.787	346.472.133
222	Nguyên giá		1.910.688.943	1.871.998.034
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(1.655.896.156)	(1.525.525.901)
227	2. Tài sản cố định vô hình		-	-
228	Nguyên giá		24.080.973.475	24.080.973.475
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(24.080.973.475)	(24.080.973.475)
250	***III. Đầu tư tài chính dài hạn***	***10***	***3.034.084.379.243***	***3.015.332.896.165***
251	1. Đầu tư vào công ty con		3.116.989.718.518	3.094.117.718.518
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết		171.375.142.277	171.375.142.277
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(254.280.481.552)	(250.159.964.630)
260	***IV. Tài sản dài hạn khác***		***168.418.905***	***327.572.279***
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		145.347.222	144.921.665
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	20.4	23.071.683	182.650.614
270	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**7.918.761.841.582**	**7.975.670.744.512**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025

VND

Mã số	*NGUỒN VỐN*	*Thuyết minh*	*Ngày 30 tháng 6 năm 2025*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
300	**C. NỢ PHẢI TRẢ**		**2.032.417.362.306**	**2.214.109.758.541**
310	***I. Nợ ngắn hạn***		***2.032.417.362.306***	***2.214.109.758.541***
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	11.1	8.773.186.618	7.338.537.418
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	11.2	9.537.826.532	18.174.720.810
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	12	57.883.480.770	2.626.185.453
314	4. Phải trả người lao động		3.765.439.326	1.760.554.282
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	13	93.397.370.684	89.528.079.517
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	14	1.801.194.504.894	2.035.254.984.229
322	7. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		57.865.553.482	59.426.696.832
400	**D. VỐN CHỦ SỞ HỮU**		**5.886.344.479.276**	**5.761.560.985.971**
410	***I. Vốn chủ sở hữu***	***15.1***	***5.886.344.479.276***	***5.761.560.985.971***
411	1. Vốn cổ phần		5.791.031.240.000	5.791.031.240.000
411a	*- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết*		*5.791.031.240.000*	*5.791.031.240.000*
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		4.503.548.710	4.503.548.710
421	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối (lỗ lũy kế)		90.809.690.566	(33.973.802.739)
421a	*- Lỗ lũy kế đến lũy kế đến cuối kỳ trước*		*(33.973.802.739)*	*(54.352.588.898)*
421b	*- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này*		*124.783.493.305*	*20.378.786.159*
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**7.918.761.841.582**	**7.975.670.744.512**

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 29 tháng 8 năm 2025

Nguyễn Thị Huyền Trân	Nguyễn Huỳnh Quang Tuân	Trần Quốc Thịnh
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025

VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025*	*Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024*
10	**1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**	16.1	**203.705.923.705**	**40.023.608.466**
11	**2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp**	17	**(40.526.629.178)**	**(19.980.695.347)**
20	**3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**163.179.294.527**	**20.042.913.119**
21	**4. Doanh thu hoạt động tài chính**	16.2	**3.427.841.018**	**5.242.256.315**
22	**5. Chi phí tài chính**	18	**(4.120.516.922)**	**(10.215.332.964)**
23	*Trong đó: Chi phí lãi vay*		-	-
25	**6. Chi phí bán hàng**	19	**(4.901.899.261)**	**(7.436.179.198)**
26	**7. Chi phí quản lý doanh nghiệp**	19	**(7.932.229.937)**	**(5.566.990.270)**
30	**8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**		**149.652.489.425**	**2.066.667.002**
31	**9. Thu nhập khác**		**202.016.202**	**591.606.227**
32	**10. Chi phí khác**		**(446.662.971)**	**(7.437.670)**
40	**11. (Lỗ) lợi nhuận khác**		**(244.646.769)**	**584.168.557**
50	**12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**		**149.407.842.656**	**2.650.835.559**
51	**13. Chi phí thuế TNDN hiện hành**	20.1	**(24.464.770.420)**	-
52	**14. Chi phí thuế TNDN hoãn lại**	20.4	**(159.578.931)**	**(96.000.000)**
60	**15. Lợi nhuận sau thuế TNDN**		**124.783.493.305**	**2.554.835.559**

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 29 tháng 8 năm 2025

Nguyễn Thị Huyền Trân	Nguyễn Huỳnh Quang Tuân	Trần Quốc Thịnh
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025

VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025*	*Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024*
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	**Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**		**149.407.842.656**	**2.650.835.559**
	Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình và hao mòn tài sản cố định vô hình		130.370.255	3.973.589.352
03	Chi phí dự phòng		4.120.516.922	10.215.332.964
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(3.427.841.018)	(5.242.256.315)
08	**Lãi từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động**		**150.230.888.815**	**11.597.501.560**
09	Giảm các khoản phải thu		88.907.541.142	170.976.875.699
10	(Tăng) giảm hàng tồn kho		(18.608.139.828)	1.496.586.747
11	Giảm các khoản phải trả		(204.515.504.852)	(170.719.047.364)
12	Giảm (tăng) chi phí trả trước		11.614.658.381	(12.330.793.666)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(80.518.453)	(21.612.547)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(1.561.143.350)	(803.496.092)
20	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh**		**25.987.781.855**	**196.014.337**
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định		(38.690.909)	-
23	Tiền chi cho vay		(10.000.000.000)	-
24	Tiền thu hồi cho vay		8.155.961.931	-
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(22.872.000.000)	-
27	Tiền thu lãi tiền gửi, cổ tức		10.583.334.851	2.346.405.598
30	**Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động đầu tư**		**(14.171.394.127)**	**2.346.405.598**
50	**Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ**		**11.816.387.728**	**2.542.419.935**
60	**Tiền và tương đương tiền đầu kỳ**		**31.149.989.776**	**17.923.773.806**
70	**Tiền và tương đương tiền cuối kỳ**	**4**	**42.966.377.504**	**20.466.193.741**

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 29 tháng 8 năm 2025

Nguyễn Thị Huyền Trân	Nguyễn Huỳnh Quang Tuân	Trần Quốc Thịnh
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

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

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ("SGDCKHCM") theo Quyết định số 348/QĐ-SGDHCM do SGDCKHCM cấp ngày 25 tháng 6 năm 2021.

Hoạt động kinh doanh chính trong kỳ hiện tại của Công ty là kinh doanh bất động sản, dịch vụ môi giới bất động sản ("BĐS") và các dịch vụ khác.

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

Số lượng nhân viên của Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 là 146 (31 tháng 12 năm 2024 là 134).

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 *Mục đích lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ*

Công ty có công ty con như được trình bày trong Thuyết minh số 9. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ. Ngoài ra, Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày ("báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ") đề ngày 29 tháng 8 năm 2025 phù hợp với các quy định hiện hành trên áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

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

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

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam, Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 27 - Báo cáo tài chính giữa niên độ 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 riêng 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 thủ tục, nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính riêng giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ 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. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.4 Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của Công ty áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính riêng bắt đầu vào ngày 1 tháng 1 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.

2.5 Đơn vị tiền tệ kế toán

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

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 riêng giữa niên độ dựa trên các chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản đó và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đó.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời v.v.) có thể xảy ra đối với hàng tồn kho dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán riêng giữa niên độ. Khi hàng tồn kho bị hủy bỏ do hết hạn sử dụng, mất phẩm chất, hư hỏng, không còn giá trị sử dụng, các khoản chênh lệch phát sinh giữa số dự phòng giảm giá hàng tồn kho đã trích lập và giá gốc hàng tồn kho được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ.

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

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

3.3 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính riêng giữa niên độ theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ 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 Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào tài khoản chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ. Khi các khoản nợ phải thu khó đòi được xác định là không thể thu hồi được và kế toán thực hiện xóa nợ, các khoản chênh lệch phát sinh giữa số dự phòng nợ phải thu khó đòi và giá gốc nợ phải thu được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ.

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

3.5 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

3.6 Khấu hao và hao mòn

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

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

3.7 Chi phí đi vay

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

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

3.8 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán riêng 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 3 năm hoặc ghi nhận phù hợp với doanh thu vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ:

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

3.9 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào các công ty con

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

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

Đầu tư vào các công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối từ lợi nhuận thuần lũy kế của các công ty liên kết sau ngày Công ty có ảnh hưởng đáng kể được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ của Công ty. Các khoản phân phối từ trước thời điểm có ảnh hưởng đáng kể được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư góp vốn

Dự phòng cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

Tăng hoặc giảm số dư dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ.

3.10 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.11 Phân chia lợi nhuận

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

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

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

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

3.12 Vốn góp của chủ sở hữu

Cổ phiếu phổ thông

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

Thặng dư vốn cổ phần

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

3.13 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu bán căn hộ

Đối với các căn hộ mà Công ty 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 căn hộ đã được chuyển giao sang người mua.

Doanh thu chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ

Doanh thu được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với hợp đồng mua bán căn hộ đã được chuyển giao sang người nhận chuyển nhượng, thường là trùng với việc xác nhận chuyển nhượng từ chủ đầu tư căn hộ. Doanh thu được ghi nhận trên cơ sở thỏa thuận theo số chênh lệch giữa giá chuyển nhượng và giá mua căn hộ từ chủ đầu tư.

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.

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

3.14 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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.

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

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

3.14 Thuế (tiếp theo)

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 giữa niên độ giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của các khoản mục này cho mục đích lập báo cáo tài chính riêng 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 hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho kỳ kế toán 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 giữa niên độ.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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.

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

3.15 Các bên liên quan

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Tiền mặt	154.367.397	124.379.677
Tiền gửi ngân hàng	6.612.010.107	3.517.786.992
Các khoản tương đương tiền *(*)*	36.200.000.000	27.507.823.107
TỔNG CỘNG *(**)*	**42.966.377.504**	**31.149.989.776**

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

(**) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, số dư tiền gửi ngân hàng và tương đương tiền trị giá 5.370.739.946 VND được tạm khóa bởi Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng theo mục đích sử dụng của dự án bất động sản.

5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Phải thu từ các khách hàng	1.957.981.591	1.776.624.301
- *Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Đông Nam Bộ*	*1.159.327.009*	*1.159.327.009*
- *Công ty Cổ phần An Gia Hưng Phát*	*273.665.175*	-
- *Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Mapleland*	*232.062.874*	*176.239.828*
- *Khác*	*292.926.533*	*441.057.464*
Phải thu từ các bên liên quan *(Thuyết minh số 21)*	453.702.655.732	410.890.864.516
TỔNG CỘNG	**455.660.637.323**	**412.667.488.817**
Dự phòng phải thu ngắn hạn của khách hàng	(474.727.695)	(474.727.695)
GIÁ TRỊ THUẦN	**455.185.909.628**	**412.192.761.122**

Chi tiết tình hình tăng giảm dự phòng phải thu ngắn hạn của khách hàng:

VND

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024*
Số đầu kỳ	474.727.695	211.750.000
Cộng: dự phòng trích lập trong kỳ	-	84.700.000
Số cuối kỳ	474.727.695	296.450.000

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Trả trước cho người bán	49.168.419.709	234.701.493.090
- *Công ty Cổ phần Đông Tây Land*	*8.171.807.139*	*9.411.177.269*
- *Công ty TNHH Tư vấn và Đầu tư Xây dựng Đất Vàng*	*6.460.148.884*	*6.294.446.523*
- *Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư và Thương mại Thăng Long*	*-*	*158.128.975.466*
- *Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Nhà HT-Pearl*	*-*	*26.104.997.309*
- *Khác*	*34.536.463.686*	*34.761.896.523*
Trả trước cho các bên liên quan *(Thuyết minh số 21)*	35.353.316.497	33.769.148.554
TỔNG CỘNG	**84.521.736.206**	**268.470.641.644**

7. PHẢI THU KHÁC

VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Ngắn hạn		
Ký quỹ cho các hợp đồng tiếp thị và phân phối dự án bất động sản	2.560.214.000.000	2.185.450.000.000
Tạm ứng cho chủ đầu tư	1.504.814.392.098	1.762.642.935.893
Cổ tức	30.210.188.421	40.198.492.515
Khác	45.803.872.555	32.899.607.871
TỔNG CỘNG	**4.141.042.453.074**	**4.021.191.036.279**
Dài hạn		
Ký quỹ, ký cược	-	69.264.000.000
TỔNG CỘNG	**4.141.042.453.074**	**4.090.455.036.279**
Dự phòng phải thu khác	(13.020.619.952)	(13.020.619.952)
GIÁ TRỊ THUẦN	**4.128.021.833.122**	**4.077.434.416.327**
Trong đó:		
Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh số 21)	*4.116.527.560.423*	*4.067.236.384.761*
Phải thu bên khác	*24.514.892.651*	*23.218.651.518*

Chi tiết tình hình tăng giảm dự phòng phải thu khác:

VND

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024*
Số đầu kỳ	13.020.619.952	11.079.911.619
Cộng: dự phòng trích lập trong kỳ	-	-
Số cuối kỳ	13.020.619.952	11.079.911.619

8. HÀNG TỒN KHO

VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Căn hộ	18.609.889.828	-
Chi phí xây dựng dở dang	1.186.123.465	1.186.123.465
Khác	650.825.151	652.575.151
TỔNG CỘNG	**20.446.838.444**	**1.838.698.616**

9. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC NGẮN HẠN

VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Hỗ trợ lãi suất	47.169.304.968	49.682.799.075
Chi phí hoa hồng môi giới	28.852.260.467	38.085.707.941
Khác	406.201.188	274.343.545
TỔNG CỘNG	**76.427.766.623**	**88.042.850.561**

10. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Đầu tư vào công ty con *(i)*	3.116.989.718.518	3.094.117.718.518
Đầu tư vào công ty liên kết *(ii)*	171.375.142.277	171.375.142.277
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn *(iii)*	(254.280.481.552)	(250.159.964.630)
GIÁ TRỊ THUẦN	**3.034.084.379.243**	**3.015.332.896.165**

10. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

(i) Chi tiết đầu tư vào công ty con như sau:

Tên công ty con	*Lĩnh vực kinh doanh*	*Tình trạng hoạt động*	*Ngày 30 tháng 6 năm 2025*		*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*	
			Tỷ lệ sở hữu	*Giá gốc đầu tư*	*Tỷ lệ sở hữu*	*Giá gốc đầu tư*
			%	*VND*	*%*	*VND*
Công ty Cổ phần Regal Group (trước đây là Công ty Cổ phần Đất Xanh Miền Trung) ("Regal Group")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	55	994.629.900.000	55	994.629.900.000
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	63,5	890.867.541.498	63,5	890.867.541.498
Công ty Cổ phần Bất động sản LinkGroup ("LinkGroup")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	80,5	624.783.399.435	80,5	624.783.399.435
Công ty Cổ phần Cara Group (trước đây là Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Đất Xanh Miền Tây) ("Cara Group")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	61	137.055.920.000	61	137.055.920.000
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Đầu tư Đất Xanh Miền Trung ("Đất Xanh Miền Trung")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	61	132.688.477.035	61	132.688.477.035
Công ty Cổ phần Phát triển Địa ốc Nam Trung Bộ ("Nam Trung Bộ")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	71	118.753.970.550	71	118.753.970.550
Công ty Cổ phần Công nghệ Ihouzz ("Ihouzz")	Phát triển công nghệ	Đang hoạt động	53	106.000.000.000	53	106.000.000.000
Công ty Cổ phần Bất động sản GPT (trước đây là Công ty Cổ phần Đất Xanh Premium) ("GPT")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	59	26.885.120.000	59	26.885.120.000
Công ty Cổ phần DXMD Việt Nam ("DXMD Việt Nam")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	61	22.846.400.000	61	22.846.400.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ Đất Xanh Miền Tây ("DV Đất Xanh Miền Tây") *(*)*	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	55,2	22.623.000.000	-	-

10. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

(i) Chi tiết đầu tư vào công ty con như sau: (tiếp theo)

Tên công ty con	*Lĩnh vực kinh doanh*	*Tình trạng hoạt động*	*Ngày 30 tháng 6 năm 2025*		*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*	
			Tỷ lệ sở hữu	*Giá gốc đầu tư*	*Tỷ lệ sở hữu*	*Giá gốc đầu tư*
			%	*VND*	*%*	*VND*
Công ty Cổ phần Dịch vụ Tài chính Bất động sản Tulip ("Bất động sản Tulip")	Dịch vụ tài chính bất động sản	Đang hoạt động	60	16.153.720.000	60	15.904.720.000
Công ty Cổ phần Công nghệ Bất động sản Việt Nam ("Công Nghệ BĐS")	Phát triển công nghệ	Đang hoạt động	51	14.328.270.000	51	14.328.270.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Bất động sản Tây Nam ("Bất động sản Tây Nam")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	4.080.000.000	51	4.080.000.000
Công ty Cổ phần Tiptek ("Tiptek")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	65	3.894.000.000	65	3.894.000.000
Công ty Cổ phần Đất Xanh Commercial ("Commercial")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	70	1.400.000.000	70	1.400.000.000
TỔNG CỘNG				**3.116.989.718.518**		**3.094.117.718.518**

(*) Vào ngày 23 tháng 5 năm 2025, Công ty đã hoàn thành việc nhận chuyển nhượng cổ phần của DV Đất Xanh Miền Tây từ Cara Group – công ty con trực tiếp của Công ty với tổng giá trị 22.623.000.000 VND, theo đó DV Đất Xanh Miền Tây trở thành công ty con trực tiếp của Công ty. Việc nhận chuyển nhượng này được phê duyệt theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 05/2025/NQ-DXS/HĐQT ngày 29 tháng 4 năm 2025.

(ii) Chi tiết đầu tư vào công ty liên kết như sau:

Tên công ty liên kết	*Lĩnh vực kinh doanh*	*Tình trạng hoạt động*	*Ngày 30 tháng 6 năm 2025*		*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*	
			Tỷ lệ sở hữu	*Giá gốc đầu tư*	*Tỷ lệ sở hữu*	*Giá gốc đầu tư*
			%	*VND*	*%*	*VND*
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Đất Xanh Miền Nam ("Đất Xanh Miền Nam")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	49,1	171.375.142.277	49,1	171.375.142.277

10. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

(iii) Chi tiết tình hình tăng giảm dự phòng đầu tư tài chính dài hạn:

VND

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024*
Số đầu kỳ	250.159.964.630	226.291.224.394
Dự phòng trích lập trong kỳ	4.120.516.922	10.215.332.964
Số cuối kỳ	254.280.481.552	236.506.557.358

11. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN VÀ NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

11.1 Phải trả người bán ngắn hạn

VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025		*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*	
	Giá trị	*Số có khả năng trả nợ*	*Giá trị*	*Số có khả năng trả nợ*
Phải trả nhà cung cấp	6.396.579.741	6.396.579.741	6.152.569.463	6.152.569.463
- *Công ty Cổ phần Địa ốc Kim Phát*	1.881.058.694	1.881.058.694	1.881.058.694	1.881.058.694
- *Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Moongroup*	1.200.000.000	1.200.000.000	1.200.000.000	1.200.000.000
- *Công ty Cổ phần Bất động sản Opus Realty*	660.211.098	660.211.098	-	-
- *Đối tượng khác*	2.655.309.949	2.655.309.949	3.071.510.769	3.071.510.769
Phải trả các bên liên quan *(Thuyết minh số 21)*	2.376.606.877	2.376.606.877	1.185.967.955	1.185.967.955
TỔNG CỘNG	**8.773.186.618**	**8.773.186.618**	**7.338.537.418**	**7.338.537.418**

11.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Người mua trả tiền trước	1.106.826.734	5.762.641.936
Các bên liên quan trả tiền trước *(Thuyết minh số 21)*	8.430.999.798	12.412.078.874
TỔNG CỘNG	**9.537.826.532**	**18.174.720.810**

12. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	*Tăng trong kỳ*	*Giảm trong kỳ*	*Ngày 30 tháng 6 năm 2025*
Thuế giá trị gia tăng	2.017.865.382	33.538.609.301	(2.832.887.057)	32.723.587.626
Thuế thu nhập cá nhân	278.879.884	1.639.219.881	(1.552.417.228)	365.682.537
Thuế thu nhập doanh nghiệp	287.703.707	24.464.770.420	-	24.752.474.127
Thuế khác	41.736.480	4.000.000	(4.000.000)	41.736.480
TỔNG CỘNG	**2.626.185.453**	**59.646.599.602**	**(4.389.304.285)**	**57.883.480.770**

13. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Hỗ trợ lãi suất	57.896.073.112	58.349.759.267
Chi phí hoa hồng môi giới và quảng cáo	31.751.974.202	27.600.075.765
Chi phí HĐHTKD	2.750.000.000	2.750.000.000
Khác	999.323.370	828.244.485
TỔNG CỘNG	**93.397.370.684**	**89.528.079.517**

14. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Nhận đặt cọc từ khách hàng mua bất động sản	1.746.500.392.198	1.986.340.780.495
Nhận đặt cọc, ký quỹ dịch vụ môi giới	52.156.000.564	46.576.000.564
Nhận vốn góp hợp tác kinh doanh	86.000.000	86.000.000
Khác	2.452.112.132	2.252.203.170
TỔNG CỘNG	**1.801.194.504.894**	**2.035.254.984.229**
Trong đó:		
Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 21)	*27.181.927.286*	*34.151.927.286*
Phải trả khác	*1.774.012.577.608*	*2.001.103.056.943*

15. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

VND

	Vốn cổ phần	*Thặng dư vốn cổ phần*	*Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối (lỗ lũy kế)*	*Tổng cộng*
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	5.741.031.240.000	4.503.548.710	(4.352.588.898)	5.741.182.199.812
Phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động	50.000.000.000	-	(50.000.000.000)	-
Lãi thuần trong kỳ	-	-	2.554.835.559	2.554.835.559
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024	5.791.031.240.000	4.503.548.710	(51.797.753.339)	5.743.737.035.371
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	5.791.031.240.000	4.503.548.710	(33.973.802.739)	5.761.560.985.971
Lãi thuần trong kỳ	-	-	124.783.493.305	124.783.493.305
Ngày 30 tháng 6 năm 2025	5.791.031.240.000	4.503.548.710	90.809.690.566	5.886.344.479.276

15. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

15.2 *Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức*

VND

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024*
Vốn đã góp của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu kỳ	5.791.031.240.000	5.741.031.240.000
Phát hành cổ phiếu ESOP	-	50.000.000.000
Vốn góp cuối kỳ	5.791.031.240.000	5.791.031.240.000

15.3 *Cổ phiếu phổ thông*

	Số lượng cổ phiếu	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Cổ phiếu được phép phát hành	579.103.124	579.103.124
Cổ phiếu đã phát hành		
Cổ phiếu phổ thông	*579.103.124*	*579.103.124*
Cổ phiếu đang lưu hành		
Cổ phiếu phổ thông	*579.103.124*	*579.103.124*

Mệnh giá cổ phiếu là 10.000 VND/cổ phần.

16. DOANH THU

16.1 *Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ*

VND

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024	*Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023*
Doanh thu chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ	122.327.727.262	-
Doanh thu dịch vụ bất động sản	73.330.226.375	17.760.458.146
Doanh thu từ bán căn hộ	8.047.970.068	4.305.519.347
Doanh thu từ hợp tác đầu tư	-	17.957.630.973
TỔNG CỘNG	**203.705.923.705**	**40.023.608.466**
Trong đó:		
Doanh thu đối với các bên khác	*136.396.810.898*	*9.043.615.729*
Doanh thu đối với các bên liên quan (Thuyết minh số 21)	*67.309.112.807*	*30.979.992.737*

16. DOANH THU (tiếp theo)

16.2 Doanh thu hoạt động tài chính

VND

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024*
Lãi tiền gửi, cho vay	3.427.841.018	3.118.118.354
Cổ tức được chia	-	2.124.137.961
TỔNG CỘNG	**3.427.841.018**	**5.242.256.315**

17. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

VND

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024*
Giá vốn dịch vụ bất động sản	32.794.500.076	15.767.090.987
Giá vốn bán căn hộ	7.732.129.102	4.213.604.360
TỔNG CỘNG	**40.526.629.178**	**19.980.695.347**

18. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

VND

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024*
Dự phòng đầu tư	4.120.516.922	10.215.332.964

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

VND

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024*
Chi phí bán hàng	**4.901.899.261**	**7.436.179.198**
Chi phí nhân viên	4.187.764.101	3.136.116.315
Chi phí dịch vụ mua ngoài	507.600.000	507.600.000
Chi phí khấu hao và hao mòn	120.760.004	3.769.598.469
Khác	85.775.156	22.864.414
Chi phí quản lý doanh nghiệp	**7.932.229.937**	**5.566.990.270**
Chi phí nhân viên	4.946.660.056	3.760.401.734
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.214.906.656	1.065.979.255
Chi phí khấu hao và hao mòn	9.610.251	203.990.883
Khác	761.052.974	536.618.398
TỔNG CỘNG	**12.834.129.198**	**13.003.169.468**

20. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

20.1 Chi phí thuế TNDN

VND

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024*
Chi phí thuế TNDN hiện hành	24.464.770.420	-
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	159.578.931	96.000.000
TỔNG CỘNG	**24.624.349.351**	**96.000.000**

20. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

20.1 Chi phí thuế TNDN (tiếp theo)

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

VND

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024*
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**149.407.842.656**	**2.650.835.559**
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	29.881.568.531	530.167.112
Các khoản điều chỉnh:		
Lỗ năm trước chuyển sang	(5.286.893.583)	(9.339.520)
Cổ tức nhận được	-	(424.827.592)
Điều chỉnh thuế TNDN trong năm trước	-	-
Khác	29.674.403	-
Chi phí thuế TNDN	**24.624.349.351**	**96.000.000**

20.2 Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải nộp được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của kỳ hiện tại. Thu nhập chịu thuế của Công ty khác với lợi nhuận được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được trừ cho mục đích tính thuế trong các kỳ khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải nộp của Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ.

20.3 Lỗ thuế ước tính chuyển sang các năm sau

Công ty được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang kỳ sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ, Công ty có các khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị là 164.592.316.288 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 146.327.113.972 VND) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai. Chi tiết như sau:

VND

Năm phát sinh	*Có thể chuyển lỗ đến năm*	*Lỗ tính thuế (*)*	*Đã chuyển lỗ đến ngày 30 tháng 6 năm 2025*	*Không được chuyển lỗ*	*Chưa chuyển lỗ tại ngày 30 tháng 6 năm 2025*
2023	2028	121.226.127.409	(44.746.367.833)	-	76.479.759.576

(*) Các khoản lỗ tính thuế ước tính trên theo tờ khai thuế của Công ty chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính riêng này.

Công ty chưa được ghi nhận tài sản thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ lỗ tính thuế chuyển sang các năm sau do chưa chắc chắn được thu nhập chịu thuế phát sinh trong tương lai.

20. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

20.4 *Thuế TNDN hoãn lại*

Công ty đã ghi nhận một số tài sản thuế thu nhập hoãn lại với các biến động trong kỳ báo cáo và kỳ trước như sau:

VND

	Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ		*Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ*	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*	*Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025*	*Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024*
Chi phí phải trả	15.488.947	175.067.878	(159.578.931)	(96.000.000)
Thuế TNDN đã nộp từ các khoản tiền thanh toán theo tiến độ của khách hàng *(*)*	7.582.736	7.582.736	-	-
Tài sản thuế TNDN hoãn lại	***23.071.683***	***182.650.614***		
Chi phí thuế thu nhập hoãn lại tính vào báo cáo kết quả kinh doanh riêng giữa niên độ			***(159.578.931)***	***(96.000.000)***

(*) Đây là khoản tạm nộp thuế của các khoản tiền nhận được theo tiến độ từ khách hàng mua bất động sản theo quy định của Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18 tháng 6 năm 2014 do Bộ Tài Chính ban hành và có hiệu lực từ ngày 2 tháng 8 năm 2014.

21. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan có tồn tại sự kiểm soát hoặc có phát sinh giao dịch, số dư cho cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025:

Bên liên quan	*Mối quan hệ*
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh ("DXG")	Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Địa ốc Đất Xanh Miền Bắc ("Đất Xanh Miền Bắc")	Công ty con
Công ty Cổ phần Regal Group (trước đây là Công ty Cổ phần Đất Xanh Miền Trung) ("Regal Group")	Công ty con
Công ty Cổ phần Cara Group ("Cara Group")	Công ty con
Công ty Cổ phần Bất động sản GPT (trước đây là Công ty Cổ phần Đất Xanh Premium) ("GPT")	Công ty con
Công ty Cổ phần Bất động sản Linkgroup ("Linkgroup")	Công ty con
Công ty Cổ phần DXMD Việt Nam ("DXMD Việt Nam")	Công ty con
Công ty Cổ phần Phát Triển Địa Ốc Nam Trung Bộ ("Nam Trung Bộ")	Công ty con
Công ty Cổ phần Tiptek ("Tiptek")	Công ty con
Công ty Cổ phần Dịch vụ Đất Xanh Miền Tây ("DV Đất Xanh Miền Tây")	Công ty con
Công ty Cổ Phần Thương mại Dịch vụ Việt Nhật Cares ("Việt Nhật Cares")	Công ty con

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

Danh sách các bên liên quan có tồn tại sự kiểm soát hoặc có phát sinh giao dịch, số dư cho cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025: (tiếp theo)

Bên liên quan	*Mối quan hệ*
Công ty Cổ phần Địa ốc Viethomes ("Viethomes")	Công ty con
Công ty Cổ phần Bất động sản Bắc Trung Bộ ("BĐS Bắc Trung Bộ")	Công ty con
Công ty Cổ phần Bất động sản Duyên Hải ("BĐS Duyên Hải")	Công ty con
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Bắc Bộ ("BĐS Bắc Bộ")	Công ty con
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Bất động sản Hùng Vương ("Hùng Vương")	Công ty con
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Bất động sản Kinh Bắc ("Kinh Bắc")	Công ty con
Công ty Cổ phần Dịch vụ Quản lý Tài sản và Đầu tư Asahi Japan ("Asahi")	Công ty con
Công ty Cổ phần Bất động sản S-Homes Group ("S-Homes")	Công ty con
Công ty TNHH Nhà Ở Ngay ("Nhà Ở Ngay")	Công ty con
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Đầu tư Đất Xanh Miền Trung ("DXMT")	Công ty con
Công ty Cổ phần Bất động sản Nam Miền Trung ("Nam Miền Trung")	Công ty con
Công ty TNHH MTV Smart City ("Smart City")	Công ty con
Công Ty Cổ Phần Dịch Vụ Bất Động Sản Đông Bắc Bộ Homes ("Bắc Bộ Homes")	Công ty con
Công Ty TNHH MTV Cara Legend ("Cara Legend")	Công ty con
Công Ty TNHH MTV Cara Smart City ("Cara Smart City")	Công ty con
Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Emerald ("BĐS Emerald")	Công ty con
Công ty TNHH MTV Phát triển Đô thị Quảng Ngãi ("Đô thị Quảng Ngãi")	Công ty con
Công ty TNHH Phát triển Đô thị Quảng Bình ("Đô thị Quảng Bình")	Công ty con
Công ty TNHH Tư Vấn S-Media ("S-Media")	Công ty con
Công ty Cổ phần Dịch vụ Asahi Luxstay ("Asahi Luxstay")	Công ty con
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản DMH Group ("DMH Group")	Công ty con
Công ty Cổ phần Bất động sản Chín Rồng (Trước đây là Công ty Cổ phần Bất động sản Cần Thơ) ("BĐS Chín Rồng")	Công ty con
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Nam Miền Tây ('BĐS Nam Miền Tây")	Công ty con
Công ty Cổ phần Bất động sản Bắc Miền Tây ("BĐS Bắc Miền Tây")	Công ty con
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Duyên Hải Miền Tây ("Duyên Hải Miền Tây")	Công ty con
Công ty TNHH Đầu tư LinkLand ("Đầu tư Linkland")	Công ty con
Công ty Cổ phần Bất động sản LinkHouse ("Linkhouse")	Công ty con
Công ty Cổ phần Bất động sản LinkHouse Miền Trung ("Linkhouse Miền Trung")	Công ty con

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

Danh sách các bên liên quan có tồn tại sự kiểm soát hoặc có phát sinh giao dịch, số dư cho cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025: (tiếp theo)

Bên liên quan	*Mối quan hệ*
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Ngọc Lễ ("Ngọc Lễ")	Công ty con
Công ty Cổ phần Bất động sản Ecohome ("Ecohome")	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ DN Premium ("DN Premium")	Công ty con
Công ty Cổ phần Bất động sản City Invest ("City Invest")	Công ty con
Công ty Cổ phần Địa ốc Tây Nguyên ("Địa Ốc Tây Nguyên")	Công ty con
Công ty Cổ phần Propcom ("Propcom")	Công ty con
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư S-Advices ("S-Advices")	Công ty con
Công ty TNHH S-O Farm ("S-O Farm")	Công ty con
Công ty TNHH Công Nghệ S-Tech ("S-Tech")	Công ty con
Công ty TNHH Regal Food ("Regal Food")	Công ty con
Công ty TNHH Nông nghiệp Lifarm ("Lifarm")	Công ty con
Công ty Cổ phần Công nghệ Bất động sản Việt Nam ("Công Nghệ BĐS")	Công ty con
Công ty cổ phần Công nghệ Ihouzz ("Ihouzz")	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Bất động sản Tây Nam ("Bất Động Sản Tây Nam")	Công ty con
Công ty TNHH MTV Regal Hotel & Resort ("Regal H&R")	Công ty con
Công ty Cổ phần Dịch vụ Tài chính Bất động sản Tulip ("Tulip")	Công ty con
Công ty Cổ phần Đất Xanh Commercial ("Commercial")	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Đất Xanh Miền Nam ("Đất Xanh Miền Nam")	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hà An ("Hà An")	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty Cổ Phần Vicco - Sài Gòn ("Vicco Saigon")	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Miền Bắc ("Đầu tư Bất động sản Miền Bắc")	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty TNHH Charm & CI Việt Nam ("Charm&CI")	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty TNHH Xây dựng – Thương mại – Dịch vụ Hà Thuận Hùng ("Hà Thuận Hùng")	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Hội An Invest ("Hội An")	Công ty trong cùng tập đoàn
Ông Nguyễn Trường Sơn	Chủ tịch Hội đồng Quản trị ("HĐQT")
Ông Trần Quốc Thịnh	Phó Chủ tịch HĐQT, Tổng Giám đốc (từ ngày 31 tháng 3 năm 2025), Thành viên Ủy ban Kiểm toán (đến ngày 28 tháng 3 năm 2025)
Ông Hà Đức Hiếu	Thành viên HĐQT
Ông Lê Đặng Quốc Hùng	Thành viên HĐQT (từ ngày 24 tháng 4 năm 2025)
Ông Trần Thanh Tân	Thành viên HĐQT độc lập
Bà Phạm Thị Nguyên Thanh	Tổng Giám đốc (đến ngày 31 tháng 3 năm 2025)

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

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong kỳ như sau:

VND

Bên liên quan	*Nội dung nghiệp vụ*	*Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025*	*Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024*
Hà An	Ký quỹ	305.000.000.000	-
	Doanh thu dịch vụ môi giới	31.164.843.301	10.385.730.930
	Lãi từ cho vay	-	2.409.595.451
DXMD	Doanh thu dịch vụ môi giới	23.458.752.885	23.636.343
	Ký quỹ	1.500.000.000	-
	Chi phí dịch vụ môi giới	1.454.197.223	1.588.201.313
	Hoàn ký quỹ	1.000.000.000	-
DV Đất Xanh Miền Tây	Góp vốn	22.623.000.000	-
Đất Xanh Miền Nam	Thu hồi gốc vay	13.931.175.222	-
	Hoàn ký quỹ	6.500.000.000	-
	Thu hồi lãi vay	2.108.531.167	-
	Lãi từ cho vay	576.330.811	486.255.266
	Doanh thu được chia từ HĐHTKD	-	17.909.090.909
	Chi phí dịch vụ môi giới	-	2.798.596.620
	Doanh thu dịch vụ môi giới	-	30.385.065
Cara Group	Mua công ty con	22.623.000.000	-
	Cho vay	10.000.000.000	-
	Nhận cổ tức	9.988.304.094	-
	Lãi cho vay	17.534.247	-
	Thu hồi vốn theo HĐHTKD	-	5.157.894.737
	Chi phí dịch vụ môi giới	-	242.445.558
	Doanh thu được chia từ HĐHTKD	-	48.540.064
Hà Thuận Hùng	Doanh thu dịch vụ môi giới	6.303.769.669	2.169.185.933
Hội An	Doanh thu dịch vụ môi giới	5.283.461.530	-
Link Group	Lãi cho vay	2.238.945.203	-
	Hoàn ký quỹ	700.000.000	-
	Chi phí dịch vụ môi giới	674.741.144	948.831.503
	Cổ tức được chia	-	2.124.137.961

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

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong kỳ như sau: (tiếp theo)

VND

Bên liên quan	*Nội dung nghiệp vụ*	*Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025*	*Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024*
Vicco Saigon	Chi phí thuê văn phòng	1.305.369.540	1.283.035.140
GPT	Hoàn ký quỹ	600.000.000	-
	Doanh thu dịch vụ môi giới	373.130.018	142.645.102
	Chi phí dịch vụ môi giới	75.606.889	367.878.169
Ihouzz	Ký quỹ	500.000.000	-
	Doanh thu dịch vụ môi giới	369.226.253	160.000.000
	Chi phí dịch vụ môi giới	-	1.818.181.818
Đất Xanh Commercial	Doanh thu dịch vụ môi giới	289.571.757	-
Tulip	Góp vốn	249.000.000	-
Link House	Hoàn ký quỹ	170.000.000	-
Đất Xanh Miền Bắc	Chi phí dịch vụ môi giới	128.132.533	240.927.172
	Doanh thu dịch vụ môi giới	66.357.394	-
Ông Trần Quốc Thịnh	Chi phí thuê xe	30.600.000	-
BĐS Indochine	Doanh thu dịch vụ môi giới	-	110.778.391
Propcom	Chi phí dịch vụ môi giới	-	105.336.378

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

VND

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024*
Bà Phạm Thị Nguyên Thanh (từ nhiệm ngày 31 tháng 3 năm 2025)	1.104.079.564	978.680.000
Ông Nguyễn Trường Sơn	655.655.095	510.722.047
Ông Trần Quốc Thịnh (bổ nhiệm 31 tháng 3 năm 2025)	315.175.180	-
Ông Phạm Anh Khôi (từ nhiệm 19 tháng 7 năm 2024)	-	99.983.152
Cách thành viên quản lý khác	2.727.039.755	2.203.318.726
TỔNG CỘNG	**4.801.949.594**	**3.792.703.925**

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

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

VND

Bên liên quan	*Nội dung nghiệp vụ*	*Ngày 30 tháng 6 năm 2025*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Phải thu ngắn hạn của khách hàng			
Hà An	Doanh thu dịch vụ môi giới	380.928.885.681	363.397.558.052
Hà Thuận Hùng	Doanh thu dịch vụ môi giới	51.090.780.523	44.156.633.878
DXMD	Doanh thu dịch vụ môi giới	13.468.902.152	349.126.669
Hội An	Doanh thu dịch vụ môi giới	5.811.807.680	-
Regal Group	Doanh thu được chia từ HĐHTKD	1.350.000.000	1.350.000.000
DXG	Doanh thu dịch vụ môi giới	30.000.000	271.278.468
Đất Xanh Miền Nam	Doanh thu dịch vụ môi giới	1.260.206	401.260.206
Các công ty khác	Doanh thu được chia từ HĐHTKD và môi giới	1.021.019.490	965.007.243
		453.702.655.732	**410.890.864.516**
Trả trước cho người bán ngắn hạn			
Đất Xanh Miền Nam	Tạm ứng phí dịch vụ môi giới	17.550.460.425	15.920.834.163
LinkGroup	Tạm ứng phí dịch vụ môi giới	5.722.846.802	6.255.976.260
DXMD	Tạm ứng phí dịch vụ môi giới	5.343.711.230	5.013.014.775
Cara Group	Tạm ứng phí dịch vụ môi giới	4.762.978.447	4.762.978.447
GPT	Tạm ứng phí dịch vụ môi giới	1.763.039.980	1.660.412.867
Các công ty khác	Tạm ứng phí dịch vụ môi giới	210.279.613	155.932.042
		35.353.316.497	**33.769.148.554**

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

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

VND

Bên liên quan	*Nội dung nghiệp vụ*	*Ngày 30 tháng 6 năm 2025*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Phải thu ngắn hạn khác			
Hà An	Ký quỹ môi giới	2.255.650.000.000	1.950.650.000.000
	Tạm hoàn ứng cho chủ đầu tư	1.477.918.057.975	1.727.478.421.906
Charm & Cl	Ký quỹ môi giới	235.000.000.000	235.000.000.000
Hội An	Ký quỹ môi giới	38.150.000.000	-
Hà Thuận Hùng	Ký quỹ môi giới	31.114.000.000	-
	Tạm hoàn ứng cho chủ đầu tư	26.896.334.123	35.164.513.987
Đất Xanh Miền Bắc	Cổ tức	16.252.870.000	16.252.870.000
DXG	Chi hộ	13.864.234.440	2.480.489.982
Regal Group	Cổ tức	9.900.000.000	9.900.000.000
Công nghệ BĐS	Cho mượn	6.000.000.000	6.000.000.000
	Lãi cho vay	469.027.778	469.027.778
LinkGroup	Lãi cho vay	2.412.123.285	173.178.083
Cara Group	Góp vốn theo HĐHTKD	1.842.105.263	1.842.105.263
	Lãi cho vay	17.534.247	-
	Cổ tức	-	9.988.304.094
Đất Xanh Miền Nam	Góp vốn theo HĐHTKD	1.015.472.100	1.015.472.100
	Lãi cho vay	25.801.212	1.558.001.568
		4.116.527.560.423	**3.997.972.384.761**
Phải thu dài hạn khác			
Hội An	Ký quỹ môi giới	-	38.150.000.000
Hà Thuận Hùng	Ký quỹ môi giới	-	31.114.000.000
		-	**69.264.000.000**
Phải thu về cho vay ngắn hạn			
LinkGroup *(*)*	Cho vay	64.500.000.000	64.500.000.000
Cara Group *(**)*	Cho vay	10.000.000.000	-
Đất Xanh Miền Nam	Cho vay	-	13.931.175.222
		74.500.000.000	**78.431.175.222**

(*) Khoản này thể hiện các khoản cho vay ngắn hạn của Công ty cho LinkGroup, có thời hạn sáu (6) tháng và hưởng lãi suất 7,0%/năm.

(**) Khoản này thể hiện các khoản cho vay ngắn hạn của Công ty cho Cara Group, có thời hạn sáu (6) tháng và hưởng lãi suất 8,0%/năm.

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

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

VND

Bên liên quan	*Nội dung nghiệp vụ*	*Ngày 30 tháng 6 năm 2025*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Phải trả người bán ngắn hạn			
Vicco Saigon	Phí thuê văn phòng	2.141.575.821	705.669.327
Ihouzz	Chi phí HTKD	200.000.000	400.000.000
GPT	Dịch vụ môi giới	34.530.387	34.530.387
Hà An	Dịch vụ khác	500.668	500.668
DXMD	Dịch vụ môi giới	1	-
Cara Group	Dịch vụ môi giới	-	35.328.330
Đất Xanh Miền Nam	Dịch vụ môi giới	-	9.939.243
		2.376.606.877	**1.185.967.955**
Người mua trả tiền trước ngắn hạn			
DXMD	Ứng trước dịch vụ môi giới	8.405.098.695	12.406.177.771
GPT	Ứng trước dịch vụ môi giới	20.000.000	-
Đất Xanh Miền Nam	Ứng trước dịch vụ môi giới	5.901.103	5.901.103
		8.430.999.798	**12.412.078.874**
Phải trả ngắn hạn khác			
Hà An	Thu hộ	8.535.927.286	8.535.927.286
GPT	Nhận ký quỹ	6.000.000.000	6.600.000.000
LinkGroup	Nhận ký quỹ	4.000.000.000	4.700.000.000
Đất Xanh Miền Bắc	Nhận ký quỹ	3.500.000.000	3.500.000.000
DXMD	Nhận ký quỹ	3.500.000.000	3.000.000.000
Tiptek	Nhận ký quỹ	1.000.000.000	1.000.000.000
Ihouzz	Nhận ký quỹ	500.000.000	-
	Nhận góp vốn theo HĐHTKD	86.000.000	86.000.000
Linkhouse	Nhận ký quỹ	60.000.000	230.000.000
Đất Xanh Miền Nam	Nhận ký quỹ	-	6.500.000.000
		27.181.927.286	**34.151.927.286**

22. CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

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

VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Đến 1 năm	2.566.070.280	2.566.070.280
Từ 1 đến 5 năm	1.307.641.293	2.580.130.939
TỔNG CỘNG	**3.873.711.573**	**5.146.201.219**

23. 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 riêng giữa niên độ của Công ty.

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 29 tháng 8 năm 2025

Nguyễn Thị Huyền Trân	Nguyễn Huỳnh Quang Tuấn	Trần Quốc Thịnh
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc