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 ĐỘNG SẢN ĐẤT XANH

Digitally signed by CÔNG TY C° PHẦN D CH V BẤT ĐỘNG SẢN ĐẤT XANH
DN: cn=CÔNG TY C° PHẦN D CH V BẤT ĐỘNG SẢN ĐẤT XANH c=VN l=Quận Bình Thạnh
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2025-08-29 20:55+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 hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ	3 - 4
Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ	5 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	8 - 9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	10 - 11
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	12 - 57
Phụ lục 1 - Danh sách công ty con tại ngày 30 tháng 6 năm 2025	58 - 60

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 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 Lê Đặng Quốc Hùng	Thành viên	bổ nhiệm ngày 23 tháng 5 năm 2025
Ông Trần Quốc Thịnh	Thành viên	từ nhiệm ngày 28 tháng 3 năm 2025

TỔNG GIÁM ĐỐC

Tổng Giám đốc của Công ty trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Trần Quốc Thịnh	bổ nhiệm ngày 31 tháng 3 năm 2025
Bà Phạm Thị Nguyên Thanh	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") trân trọng trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con (sau đây gọi chung là "Nhóm 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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho từng kỳ kế toán sáu tháng phản ánh trung thực và hợp lý 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 Nhóm Công ty trong kỳ. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 cho Nhóm Công ty 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 giữa niên độ; và
- lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Nhóm 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 hợp nhất giữa niên độ của Nhóm 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 Nhóm 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 hợp nhất giữa niên độ kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

Trần Quốc Thịnh
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2025

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

Shape the future
with confidence

Số tham chiếu: 11950710/68595894-HN/LR

BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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 hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh ("Công ty") và các công ty con (sau đây gọi chung là "Nhóm Công ty") được lập ngày 29 tháng 8 năm 2025 và được trình bày từ trang 5 đến trang 60, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ vào ngày 30 tháng 6 năm 2025, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đi kèm.

Trách nhiệm của Tổng Giám đốc

Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm 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 hợp nhất giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty 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 hợp nhất giữa niên độ.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



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 HỢP NHẤT 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**		**14.944.870.053.540**	**14.276.268.088.427**
110	***I. Tiền và các khoản tương đương tiền***	***4***	***396.663.572.132***	***416.086.372.405***
111	1. Tiền		172.815.477.649	200.477.093.000
112	2. Các khoản tương đương tiền		223.848.094.483	215.609.279.405
120	***II. Đầu tư tài chính ngắn hạn***		***102.583.865.902***	***77.640.684.561***
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5	102.583.865.902	77.640.684.561
130	***III. Các khoản phải thu ngắn hạn***		***9.644.698.878.732***	***9.221.207.827.910***
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	1.112.817.185.471	894.824.565.273
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	933.053.306.464	1.036.779.393.772
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	139.202.160.007	199.733.335.227
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	7.636.456.202.964	7.292.771.229.555
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	10	(177.010.447.171)	(203.081.166.914)
139	6. Tài sản thiếu chờ xử lý		180.470.997	180.470.997
140	***IV. Hàng tồn kho***	***11***	***4.631.038.280.383***	***4.390.771.827.163***
141	1. Hàng tồn kho		4.631.038.280.383	4.390.771.827.163
150	***V. Tài sản ngắn hạn khác***		***169.885.456.391***	***170.561.376.388***
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	17	137.763.022.376	148.241.195.741
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		25.155.030.763	15.506.733.682
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		6.967.403.252	6.813.446.965

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
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
200	**B. TÀI SẢN DÀI HẠN**		**756.264.981.932**	**792.250.713.793**
210	***I. Khoản phải thu dài hạn***		***7.225.740.950***	***79.136.171.368***
216	1. Phải thu dài hạn khác	9	7.225.740.950	79.136.171.368
220	***II. Tài sản cố định***		***204.902.855.160***	***202.864.473.344***
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	142.063.646.433	137.742.580.585
222	Nguyên giá		241.601.615.134	232.930.600.999
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(99.537.968.701)	(95.188.020.414)
227	2. Tài sản cố định vô hình	13	62.839.208.727	65.121.892.759
228	Nguyên giá		104.368.778.862	104.368.778.862
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(41.529.570.135)	(39.246.886.103)
230	***III. Bất động sản đầu tư***	***14***	***66.443.744.101***	***62.967.325.925***
231	1. Nguyên giá		73.541.780.577	68.934.690.108
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(7.098.036.476)	(5.967.364.183)
240	***IV. Tài sản dở dang dài hạn***		***98.101.711.649***	***96.455.389.025***
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	15	98.101.711.649	96.455.389.025
250	***V. Đầu tư tài chính dài hạn***	***16***	***169.488.281.099***	***142.437.098.605***
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết		143.988.281.099	116.937.098.605
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		500.000.000	500.000.000
255	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		25.000.000.000	25.000.000.000
260	***VI. Tài sản dài hạn khác***		***210.102.648.973***	***208.390.255.526***
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	17	82.592.819.839	73.879.654.097
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	33.3	22.823.217.383	19.319.578.100
269	3. Lợi thế thương mại	18	104.686.611.751	115.191.023.329
270	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**15.701.135.035.472**	**15.068.518.802.220**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT 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**		**7.029.701.103.970**	**6.752.105.974.741**
310	***I. Nợ ngắn hạn***		***6.195.228.694.617***	***6.313.080.101.657***
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	19	311.967.489.569	290.428.139.442
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	20	581.209.584.112	398.368.214.022
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	21	272.809.671.971	177.706.254.099
314	4. Phải trả người lao động		107.107.477.262	87.023.966.200
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	22	397.592.194.250	409.179.419.819
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	23	82.175.751.951	75.520.490.466
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	24	2.753.897.186.271	2.889.456.888.859
320	8. Vay ngắn hạn	25	1.539.609.445.549	1.834.434.542.987
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		148.859.893.682	150.962.185.763
330	***II. Nợ dài hạn***		***834.472.409.353***	***439.025.873.084***
337	1. Phải trả dài hạn khác		210.000.000	210.000.000
338	2. Vay dài hạn	25	775.504.339.338	377.960.774.216
341	3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	33.3	58.758.070.015	60.855.098.868
400	**D. VỐN CHỦ SỞ HỮU**		**8.671.433.931.502**	**8.316.412.827.479**
410	***I. Vốn chủ sở hữu***	***26.1***	***8.671.433.931.502***	***8.316.412.827.479***
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
414	3. Vốn khác của chủ sở hữu		24.503.464.043	24.503.464.043
418	4. Quỹ đầu tư phát triển		6.193.919.585	6.193.919.585
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		439.657.297.317	186.039.773.235
421a	*- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước*		*183.467.058.578*	*45.368.923.478*
421b	*- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này*		*256.190.238.739*	*140.670.849.757*
429	6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		2.405.544.461.847	2.304.140.881.906
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**15.701.135.035.472**	**15.068.518.802.220**

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

Lê Phương Đan Thư	Nguyễn Huỳnh Quang Tuân	Trần Quốc Thịnh
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT 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*
01	**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	27.1	**1.477.550.820.708**	**1.236.651.577.413**
02	**2. Các khoản giảm trừ doanh thu**	27.1	-	-
10	**3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**	27.1	**1.477.550.820.708**	**1.236.651.577.413**
11	**4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp**	28	**(671.520.649.164)**	**(716.903.459.990)**
20	**5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**806.030.171.544**	**519.748.117.423**
21	**6. Doanh thu hoạt động tài chính**	27.2	**11.356.801.535**	**8.683.201.439**
22	**7. Chi phí tài chính**	29	**(44.046.735.143)**	**(54.427.101.479)**
23	*Trong đó: Chi phí lãi vay*		*(43.244.574.064)*	*(52.768.482.011)*
24	**8. Phần lãi (lỗ) trong công ty liên kết**	16.1	**51.182.494**	**(16.287.340.126)**
25	**9. Chi phí bán hàng**	30	**(274.649.462.440)**	**(199.403.820.650)**
26	**10. Chi phí quản lý doanh nghiệp**	30	**(105.429.403.244)**	**(95.586.931.765)**
30	**11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**		**393.312.554.746**	**162.726.124.842**
31	**12. Thu nhập khác**	31	**48.358.100.787**	**17.295.666.198**
32	**13. Chi phí khác**	31	**(7.195.098.654)**	**(13.876.810.297)**
40	**14. Lợi nhuận khác**	31	**41.163.002.133**	**3.418.855.901**
50	**15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**		**434.475.556.879**	**166.144.980.743**
51	**16. Chi phí thuế TNDN hiện hành**	33.1	**(80.539.285.203)**	**(34.134.703.122)**
52	**17. Thu nhập (chi phí) thuế TNDN hoãn lại**	33.3	**5.600.668.136**	**(2.064.315.651)**
60	**18. Lợi nhuận sau thuế TNDN**		**359.536.939.812**	**129.945.961.970**
61	**19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ**		**256.190.238.739**	**69.250.755.126**
62	**20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát**		**103.346.701.073**	**60.695.206.844**

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
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*
70	**21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**	**26.4**	**429**	**116**
71	**22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu**	**26.4**	**429**	**116**

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

Lê Phương Đan Thư	Nguyễn Huỳnh Quang Tuân	Trần Quốc Thịnh
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT 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**		**434.475.556.879**	**166.144.980.743**
	Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao và hao mòn	12,13, 14,18	20.962.645.046	24.842.219.620
03	Hoàn nhập dự phòng		(26.070.719.743)	(17.336.245.224)
05	(Lãi) lỗ từ hoạt động đầu tư		(11.407.984.029)	7.604.138.687
06	Chi phí lãi vay	29	43.244.574.064	52.768.482.011
08	**Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động**		**461.204.072.217**	**234.023.575.837**
09	(Tăng) giảm các khoản phải thu		(416.265.376.492)	272.540.767.723
10	(Tăng) giảm hàng tồn kho		(240.266.453.220)	4.542.894.049
11	Tăng (giảm) các khoản phải trả		127.344.620.696	(110.198.043.880)
12	Giảm (tăng) chi phí trả trước		1.765.007.623	(1.204.964.643)
14	Tiền lãi vay đã trả		(27.924.239.778)	(70.765.736.140)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	21	(40.624.618.423)	(68.875.908.872)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(2.998.731.304)	(2.438.572.576)
20	**Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động kinh doanh**		**(137.765.718.681)**	**257.624.011.498**
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định		(18.632.312.429)	(7.526.212.084)
22	Tiền thu từ thanh lý tài sản cố định		1.012.956.345	6.842.983.165
23	Tiền chi cho vay, gửi ngân hàng có kỳ hạn		(68.975.096.818)	(16.650.527.912)
24	Tiền thu hồi từ tiền cho vay, tiền gửi có kỳ hạn		104.563.090.697	43.686.042.096
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(47.272.546.562)	(14.322.546.427)
27	Tiền thu lãi tiền gửi và cho vay		28.275.209.491	25.601.609.395
30	**Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động đầu tư**		**(1.028.699.276)**	**37.631.348.233**

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
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*
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Nhận vốn góp từ cổ đông không kiểm soát	26.1	17.590.150.000	525.000.000
33	Tiền thu từ đi vay	25	1.909.823.553.336	809.700.995.069
34	Tiền trả nợ gốc vay	25	(1.807.105.085.652)	(886.327.196.397)
36	Cổ tức đã trả		(937.000.000)	(3.700.500.219)
40	**Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động tài chính**		**119.371.617.684**	**(79.801.701.547)**
50	**Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ**		**(19.422.800.273)**	**215.453.658.184**
60	**Tiền và tương đương tiền đầu kỳ**		**416.086.372.405**	**206.528.873.542**
70	**Tiền và tương đương tiền cuối kỳ**	**4**	**396.663.572.132**	**421.982.531.726**

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

Lê Phương Đan Thư	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 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 và các công ty con ("Nhóm Công ty") là kinh doanh bất động sản ("BĐS"), dịch vụ môi giới BĐS và các dịch vụ khác.

Nhóm 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 Nhóm Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 là 2.845 (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 2.298).

Cơ cấu tổ chức

Cơ cấu tổ chức của Công ty bao gồm 13 công ty con trực tiếp và 41 công ty con gián tiếp được trình bày tại Phụ lục 1.

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 ("Nhóm 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 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 hợp nhất giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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.

2.2 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

2.3 *Kỳ kế toán năm*

Kỳ kế toán năm của Nhóm Công ty 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. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.4 *Đơn vị tiền tệ trong kế toán*

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

2.5 *Cơ sở hợp nhất*

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025.

Các công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Nhóm Công ty nắm quyền kiểm soát công ty con, và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Nhóm Công ty 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 các đơn vị trong cùng Nhóm Công ty, 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 Nhóm Công ty và được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và trong phần vốn chủ sở 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 Nhóm 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 hợp nhất 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.

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

3.2 *Hàng tồn kho* (tiếp theo)

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.

Nhóm 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	- chi phí mua theo phương pháp thực tế đích danh
Công cụ dụng cụ	- chi phí mua theo phương pháp bình quân gia quyền
Chi phí các công trình xây dựng 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 hàng tồn kho dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ.

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 Nhóm Công ty 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 báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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 hợp nhất 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 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 hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ.

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

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 hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ.

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất được ghi nhận như tài sản cố định vô hình, thể hiện giá trị của quyền sử dụng đất đã được Nhóm Công ty mua.

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 khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

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

Nhóm Công ty không phân bổ giá trị quyền sử dụng đất khi quyền sử dụng đất có thời gian sử dụng lâu dài.

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 hao mòn lũy kế. Đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá, Nhóm Công ty 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 Nhóm Công ty 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	25 - 50 năm

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán hợp nhất sau khi đã bán hoặc sau 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 báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ trong kỳ 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. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

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 Nhóm Công ty.

Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí trong năm 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 và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng 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

Nhóm Công ty mua các công ty con sở hữu tài sản và có các hoạt động sản xuất kinh doanh. Tại thời điểm mua, Nhóm Công ty sẽ xác định việc mua công ty con có phải là giao dịch hợp nhất kinh doanh hay không. Giao dịch này được coi là hoạt động hợp nhất kinh doanh nếu công ty con có các hoạt động sản xuất kinh doanh gắn liền với tài sản được mua.

Nếu việc mua lại công ty con không phải là giao dịch hợp nhất kinh doanh, giao dịch đó được hạch toán như là một giao dịch mua một nhóm các tài sản và nợ phải trả. Giá phí mua được phân bổ vào các tài sản và nợ phải trả dựa trên giá trị hợp lý tương ứng của các tài sản và nợ phải trả, và không có lợi thế thương mại hay thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận. 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 nợ tiềm tàng đã thừa nhận trong giao dịch hợp nhất kinh doanh sẽ được ghi nhận ban đầu 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, là phần chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh so với với phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý thuần của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận. Nếu giá gốc từ việc hợp nhất kinh doanh thấp hơn giá trị hợp lý của tài sản thuần của công ty con được mua, khoản chênh lệch được ghi nhận trực tiếp vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất. Sau khi ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định giá trị bằng giá gốc 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 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 so với số phân bổ hàng kỳ thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong kỳ phát sinh.

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

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 Nhóm Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Nhóm Công ty. Thông thường, Nhóm Công ty 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 giữa niên độ theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Nhóm Công ty 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. Nhóm Công ty 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 giữa niên độ phản ánh phần sở hữu của Nhóm Công ty trong báo cáo 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ của công ty liên kết được lập cùng kỳ với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán với Nhóm Công ty. 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 Nhóm Công ty trong trường hợp cần thiết.

3.12 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác và đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được ghi nhận theo giá gốc.

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

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 hợp nhất giữa niên độ.

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

3.13 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 Nhóm Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

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

3.14 *Phân chia lợi nhuận*

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm các khoản lãi từ giao dịch mua giá rẻ) 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.

Nhóm Công ty trích lập các quỹ dự phòng sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Nhóm 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 đầu tư phát triển

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

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.

3.15 *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.

3.16 *Lãi trên cổ phiếu*

Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm 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 Nhóm 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 nhà phố và căn hộ

Đối với các nhà phố và căn hộ mà Nhóm 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 nhà phố và căn hộ đã được chuyển giao sang người mua.

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

3.17 *Ghi nhận doanh thu* (tiếp theo)

Doanh thu chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ

Doanh thu chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ được ghi nhận khi phần lớn các rủi ro và lợi ích gắn liền với hợp đồng mua bán căn hộ được chuyển giao cho 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 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.

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.

3.18 *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.

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.

Nhóm Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi Nhóm 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 Nhóm Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán 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 năm 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 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 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.

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

3.18 *Thuế* (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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.

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.

Nhóm Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Nhóm 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 Nhóm 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.

3.19 *Các bên liên quan*

Các bên được coi là bên liên quan của Nhóm 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 Nhóm Công ty và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm các thành viên gia đình thân cận của các cá nhân được coi là liên quan.

3.20 *Thông tin bộ phận*

Một bộ phận là một cấu phần có thể xác định riêng biệt của Nhóm Công ty 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 được chia theo khu vực địa lý). Mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt so với các bộ phận khác. Các bộ phận chính theo hoạt động kinh doanh của Nhóm Công ty bao gồm dịch vụ môi giới bất động sản, đầu tư và phát triển dự án bất động sản.

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Tiền mặt	3.085.026.497	4.061.267.229
Tiền gửi ngân hàng	169.730.451.152	196.415.825.771
Các khoản tương đương tiền *(*)*	223.848.094.483	215.609.279.405
TỔNG CỘNG *(**)*	**396.663.572.132**	**416.086.372.405**

(*) Các khoản tương đương tiền thể hiện các khoản tiền gửi ngắn hạn có kỳ hạn gốc không quá ba (3) tháng tại các ngân hàng thương mại và hưởng lãi suất từ 4 – 6%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 2 – 6%/năm).

Một phần các khoản tương đương tiền này được dùng làm tài sản cầm cố cho các khoản vay ngắn hạn tại các ngân hàng thương mại *(Thuyết minh số 25)*.

(**) 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 theo mục đích sử dụng của dự án bất động sản.

5. ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn thể hiện 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 áp dụng.

Một phần các khoản này được dùng làm tài sản cầm cố cho các khoản vay ngắn hạn tại các ngân hàng thương mại *(Thuyết minh số 25)*.

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Phải thu từ các bên khác	636.398.012.642	475.227.581.044
- *Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô Thị A&T Bình Dương*	*126.484.925.818*	-
- *Khác*	*509.913.086.824*	*475.227.581.044*
Phải thu từ các bên liên quan *(Thuyết minh số 34)*	476.419.172.829	419.596.984.229
TỔNG CỘNG	**1.112.817.185.471**	**894.824.565.273**
Dự phòng phải thu ngắn hạn của khách hàng *(Thuyết minh số 10)*	(81.661.734.532)	(88.406.267.635)
GIÁ TRỊ THUẦN	**1.031.155.450.939**	**806.418.297.638**

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Trả trước cho các bên khác	835.991.834.166	904.837.444.066
- *Công ty Cổ phần Đầu tư Benhouse Việt Nam*	*124.103.864.129*	-
- *Công ty Cổ phần Tập đoàn Thiên Minh Đức*	*98.828.718.023*	*98.828.718.023*
- *Trả trước cho các cá nhân*	*25.957.754.725*	*25.957.754.725*
- *Các nhà cung cấp khác*	*587.101.497.289*	*780.050.971.318*
Trả trước cho các bên liên quan *(Thuyết minh số 34)*	97.061.472.298	131.941.949.706
TỔNG CỘNG	**933.053.306.464**	**1.036.779.393.772**
Dự phòng trả trước cho người bán ngắn hạn *(Thuyết minh số 10)*	(680.759.327)	(680.759.327)
GIÁ TRỊ THUẦN	**932.372.547.137**	**1.036.098.634.445**

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Ông Nguyễn Khắc Vinh *(*)*	78.200.000.000	78.200.000.000
Khác	38.402.160.007	65.002.160.005
Cho vay bên liên quan *(Thuyết minh số 34)*	22.600.000.000	56.531.175.222
TỔNG CỘNG	**139.202.160.007**	**199.733.335.227**

(*) Đây là khoản cho vay với mục đích phối hợp thực hiện công tác giải phóng mặt bằng nhằm triển khai dự án xã Kim Thành, Thành phố Hải Phòng, dự án đã được Thành phố Hải Phòng chấp thuận chủ trương đầu tư cho liên doanh Công ty TNHH Khánh Hòa VN và Công ty Cổ phần Dịch vụ và Địa ốc Đất xanh Miền Bắc.

Các khoản cho vay ngắn hạn có kỳ hạn không quá 12 tháng và hưởng lãi suất từ 10% đến 13%/năm.

9. PHẢI THU KHÁC

VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Ngắn hạn		
Ký quỹ, ký cược cho các hợp đồng tiếp thị và phân phối dự án bất động sản *(*)*	5.556.570.431.876	4.923.834.599.697
Hoàn trả cho chủ đầu tư *(**)*	1.477.918.057.975	1.762.642.935.893
Vốn góp theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD")	183.909.037.274	203.791.869.489
Tạm ứng nhân viên	101.571.468.532	77.825.176.000
Khác	316.487.207.307	324.676.648.476
	7.636.456.202.964	**7.292.771.229.555**
Dài hạn		
Ký quỹ, ký cược	2.105.740.950	74.116.171.368
Vốn góp của các HĐHTKD	5.120.000.000	5.020.000.000
	7.225.740.950	**79.136.171.368**
TỔNG CỘNG	**7.643.681.943.914**	**7.371.907.400.923**
Dự phòng phải thu khác *(Thuyết minh số 10)*	(94.667.953.312)	(113.994.139.952)
GIÁ TRỊ THUẦN	**7.549.013.990.602**	**7.257.913.260.971**
Trong đó:		
Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh số 34)	*5.265.120.302.477*	*5.116.559.089.150*
Phải thu các bên khác	*2.283.893.688.125*	*2.141.354.171.821*

(*) Số cuối kỳ bao gồm các khoản ký quỹ cho các hợp đồng tiếp thị và phân phối dự án Gem sky world, Tiền Hải City, Đất Quảng Riverside, Khu đô thị Ngọc Dương, The Prive và các dự án khác.

(**) Số dư cuối kỳ thể hiện khoản tạm hoàn trả cho chủ đầu tư dự án Gem Sky World – Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hà An.

10. DỰ PHÒNG PHẢI THU NGẮN HẠN KHÓ ĐÒI

VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Dự phòng các khoản ký quỹ, tạm ứng	94.667.953.312	113.994.139.952
Dự phòng phải thu của khách hàng	81.661.734.532	88.406.267.635
Dự phòng trả trước người bán	680.759.327	680.759.327
TỔNG CỘNG	**177.010.447.171**	**203.081.166.914**

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

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	203.081.166.914	153.127.730.535
Cộng: Dự phòng trích lập trong kỳ	55.805.429.553	2.235.694.169
Trừ: Hoàn nhập dự phòng trong kỳ	(81.876.149.296)	(19.571.939.393)
Số cuối kỳ	**177.010.447.171**	**135.791.485.311**

11. HÀNG TỒN KHO

VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Bất động sản dở dang *(*)*	4.185.182.561.444	4.132.581.529.717
Bất động sản hàng hóa	401.062.781.292	246.554.191.605
Bất động sản thành phẩm	9.586.572.702	9.586.572.702
Khác	35.206.364.945	2.049.533.139
TỔNG CỘNG	**4.631.038.280.383**	**4.390.771.827.163**

(*) Số cuối kỳ chủ yếu bao gồm tiền sử dụng đất, chi phí giải phóng mặt bằng, chi phí xây dựng và phát triển dự án Bảo Ninh 1, La Maison, Đất Quảng Riverside và các dự án khác.

Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với một số dự án được dùng làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngân hàng *(Thuyết minh số 25.1 và 25.2)*.

Chi phí lãi vay vốn hóa

Trong kỳ, Nhóm Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là 70.046.042.614 VND (cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024: 55.435.807.220 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 Nhóm Công ty.

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

VND

	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	108.571.706.266	5.846.738.309	81.739.987.669	13.087.821.953	23.684.346.802	232.930.600.999
Mua mới trong kỳ	11.143.855.800	278.656.889	589.649.193	366.737.454	-	12.378.899.336
Thanh lý	-	-	(3.707.885.201)	-	-	(3.707.885.201)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025	119.715.562.066	6.125.395.198	78.621.751.661	13.454.559.407	23.684.346.802	241.601.615.134
Trong đó:						
Đã khấu hao hết	-	-	*20.575.900.000*	*10.123.246.130*	*542.622.273*	*31.241.768.403*
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	(16.057.348.229)	(2.436.484.858)	(62.776.247.966)	(11.083.298.261)	(2.834.641.100)	(95.188.020.414)
Khấu hao trong kỳ	(2.651.363.060)	(499.791.909)	(3.295.478.833)	(233.345.628)	(364.897.713)	(7.044.877.143)
Thanh lý	-	-	2.694.928.856	-	-	2.694.928.856
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025	(18.708.711.289)	(2.936.276.767)	(63.376.797.943)	(11.316.643.889)	(3.199.538.813)	(99.537.968.701)
Giá trị còn lại:						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	92.514.358.037	3.410.253.451	18.963.739.703	2.004.523.692	20.849.705.702	137.742.580.585
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025	101.006.850.777	3.189.118.431	15.244.953.718	2.137.915.518	20.484.807.989	142.063.646.433
Trong đó:						
Tài sản sử dụng để thế chấp (Thuyết minh số 25.1 và 25.2)	-	-	*30.446.566.910*	-	-	*30.446.566.910*

13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

VND

	Quyền sử dụng đất	*Phần mềm*	*Tài sản khác*	*Tổng cộng*
Nguyên giá:				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và ngày 30 tháng 6 năm 2025	34.785.555.399	69.318.223.463	265.000.000	104.368.778.862
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	-	(39.133.179.852)	(113.706.251)	(39.246.886.103)
Hao mòn trong kỳ	-	(2.277.184.033)	(5.499.999)	(2.282.684.032)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025	-	(41.410.363.885)	(119.206.250)	(41.529.570.135)
Giá trị còn lại:				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	34.785.555.399	30.185.043.611	151.293.749	65.121.892.759
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025	34.785.555.399	27.907.859.578	145.793.750	62.839.208.727

14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

VND

	Nhà cửa và vật kiến trúc
Nguyên giá:	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	68.934.690.108
Thanh lý	4.607.090.469
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025	73.541.780.577
Giá trị khấu hao lũy kế:	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	(5.967.364.183)
Khấu hao trong kỳ	(1.130.672.293)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025	(7.098.036.476)
Giá trị còn lại:	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	62.967.325.925
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025	66.443.744.101

Thuyết minh bổ sung:

Các khoản doanh thu cho thuê và chi phí hoạt động liên quan đến bất động sản đầu tư được trình bày như sau:

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*
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	1.975.481.190	1.668.551.993
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong kỳ	1.130.672.293	739.655.417

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 30 tháng 6 năm 2025. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê thực tế và giá thị trường của tài sản, Tổng Giám đốc tin tưởng rằng giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại tại ngày này.

15. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Chi phí phát triển phần mềm	55.203.030.855	54.786.919.578
Xây dựng văn phòng	41.474.332.385	40.993.346.488
Khác	1.424.348.409	675.122.959
TỔNG CỘNG	**98.101.711.649**	**96.455.389.025**

16. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Đầu tư vào công ty liên kết *(Thuyết minh số 16.1)*	143.988.281.099	116.937.098.605
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn *(Thuyết minh số 16.2)*	25.000.000.000	25.000.000.000
Đầu tư vào đơn vị khác	500.000.000	500.000.000
TỔNG CỘNG	**169.488.281.099**	**142.437.098.605**

16.1 Đầu tư vào công ty liên kết

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

Tên công ty liên kết	*Lĩnh vực kinh doanh*	*Ngày 30 tháng 6 năm 2025*		*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*	
		Tỷ lệ lợi ích	*Giá trị ghi sổ*	*Tỷ lệ lợi ích*	*Giá trị ghi sổ*
		%	*VND*	*%*	*VND*
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh BĐS Lan Anh *(i)*	Kinh doanh BĐS	30	49.139.569.358	30	49.143.298.420
Công ty TNHH Đầu tư Lê Gia Newland *(ii)*	Kinh doanh BĐS	50	39.249.384.037	50	39.255.468.825
Công ty TNHH Địa Ốc Thu Đại Thành *(iii)*	Kinh doanh BĐS	25,3	27.000.000.000	-	-
Công ty TNHH Tư vấn & Đầu tư Tadugo *(iv)*	Kinh doanh và môi giới BĐS	25	24.964.906.238	25	25.000.000.000
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Indochine	Kinh doanh và môi giới BĐS	27,8	2.529.691.800	28	2.396.895.164
Công ty Cổ phần Nhà Ở Ngay Reco	Kinh doanh và môi giới BĐS	25	939.781.343	25	1.004.462.930
Công ty Cổ phần Sight Realty	Kinh doanh và môi giới BĐS	25	81.423.263	25	83.159.021
Công ty Cổ phần Houzz Agent	Kinh doanh và môi giới BĐS	36	50.555.232	36	7.918.975
Công ty Cổ phần Vision Realty	Kinh doanh và môi giới BĐS	36	23.263.621	36	23.263.621
Công ty Cổ Phần Landtogo	Kinh doanh và môi giới BĐS	36	7.551.095	36	16.925.249
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Đất Phước Thịnh	Kinh doanh và môi giới BĐS	36	2.155.112	36	5.706.400
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Đất Xanh Miền Nam	Kinh doanh và môi giới BĐS	49	-	49	-
TỔNG CỘNG			**143.988.281.099**		**116.937.098.605**

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

16.1 Đầu tư vào công ty liên kết (tiếp theo)

(i) Công ty TNHH Bất động sản Lan Anh là một công ty TNHH được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKDN số 3702805498 do SKHĐT Tỉnh Bình Dương cấp ngày 30 tháng 8 năm 2019, và các GCNĐKDN điều chỉnh sau đó. Hoạt động kinh doanh chính hiện tại của Công ty này là kinh doanh bất động sản.

(ii) Công ty TNHH Đầu tư Lê Gia Newland là một công ty TNHH được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKDN số 4101464774 do SKHĐT Tỉnh Bình Định cấp ngày 13 tháng 5 năm 2016, và các GCNĐKDN điều chỉnh sau đó. Hoạt động kinh doanh chính hiện tại của Công ty này là kinh doanh bất động sản, kinh doanh và khai thác khoáng sản, xây dựng công trình.

(iii) Trong kỳ, Công ty Cổ phần Cara đã mua lại phần góp vốn vào Công ty TNHH Địa Ốc Thu Đại Thành ("Thu Đại Thành") tương đương với tỷ lệ sở hữu 25,3%, theo đó Thu Đại Thành trở thành công ty liên kết của Nhóm Công ty. Công ty TNHH Địa Ốc Thu Đại Thành là một công ty TNHH được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKDN số 2200328183 do SKHĐT tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 25 tháng 5 năm 2009, và các GCNĐKKD điều chỉnh sau đó. Hoạt động kinh doanh chính hiện tại của Công ty này là kinh doanh bất động sản.

(iv) Công ty TNHH Tư vấn và Đầu tư Tadugo là một công ty TNHH được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKDN số 0202203309 do SKHĐT Thành phố Hải Phòng cấp ngày 7 tháng 6 năm 2023, và các GCNĐKKD điều chỉnh sau đó. Hoạt động kinh doanh chính hiện tại của Công ty này là kinh doanh bất động sản.

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

VND

Giá gốc khoản đầu tư:	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	262.640.019.632
Tăng trong kỳ	27.000.000.000
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025	289.640.019.632
Phần lợi nhuận lũy kế sau khi mua công ty liên kết:	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	(145.702.921.027)
Phần lỗ từ công ty liên kết trong kỳ	51.182.494
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025	(145.651.738.533)
Giá trị còn lại:	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	116.937.098.605
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025	143.988.281.099

16.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Đầu tư dài hạn nắm giữ đến ngày đáo hạn thể hiện khoản đầu tư vào trái phiếu dài hạn của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam với kỳ hạn trái phiếu từ 7 đến 8 năm và hưởng lãi suất từ 6,6%/năm tới 7,9%/năm. Khoản này được dùng làm tài sản thế chấp cho khoản vay ngắn hạn tại các ngân hàng thương mại (Thuyết minh số 25.1).

17. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Ngắn hạn	**137.763.022.376**	**148.241.195.741**
Chi phí hoa hồng môi giới	122.301.378.616	133.920.766.689
Khác	15.461.643.760	14.320.429.052
Dài hạn	**82.592.819.839**	**73.879.654.097**
Chi phí dự án Cara	64.532.226.766	42.696.285.525
Chi phí sửa chữa văn phòng	5.925.486.640	12.610.560.497
Khác	12.135.106.433	18.572.808.075
TỔNG CỘNG	**220.355.842.215**	**222.120.849.838**

18. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

VND

Nguyên giá:	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và ngày 30 tháng 6 năm 2025	210.088.231.451
Phân bổ lũy kế:	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	(94.897.208.122)
Phân bổ trong kỳ	(10.504.411.578)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025	(105.401.619.700)
Giá trị còn lại:	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	115.191.023.329
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025	104.686.611.751

19. 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 các bên khác	308.852.341.261	308.852.341.261	289.594.130.590	289.594.130.590
- *Công ty Cổ phần Vinaconex 25*	*23.143.043.368*	*23.143.043.368*	*24.343.043.368*	*24.343.043.368*
- *Công ty Cổ phần Vật tư Thiết bị và Đầu tư Xây dựng M.E. I*	*20.253.340.955*	*20.253.340.955*	*29.737.440.955*	*29.737.440.955*
- *Khác*	*265.455.956.938*	*265.455.956.938*	*235.513.646.267*	*235.513.646.267*
Phải trả các bên liên quan *(Thuyết minh số 34)*	3.115.148.308	3.115.148.308	834.008.852	834.008.852
TỔNG CỘNG	**311.967.489.569**	**311.967.489.569**	**290.428.139.442**	**290.428.139.442**

20. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Khách hàng mua căn hộ và đất nền trả tiền trước	510.188.618.683	311.651.821.693
Các bên liên quan trả tiền trước *(Thuyết minh số 34)*	69.631.607.092	9.138.982.094
Khách hàng khác trả tiền trước	1.389.358.337	77.577.410.235
TỔNG CỘNG	**581.209.584.112**	**398.368.214.022**

21. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	*Số phải nộp trong kỳ*	*Số đã nộp trong kỳ*	*Ngày 30 tháng 6 năm 2025*
Thuế thu nhập doanh nghiệp	101.974.452.060	80.539.285.203	(40.624.618.423)	141.889.118.840
Thuế giá trị gia tăng	48.903.758.160	124.266.987.409	(63.409.267.407)	109.761.478.162
Thuế thu nhập cá nhân	9.813.417.270	34.323.958.392	(33.248.479.579)	10.888.896.083
Khác	17.014.626.609	11.413.594.888	(18.158.042.611)	10.270.178.886
TỔNG CỘNG	**177.706.254.099**	**250.543.825.892**	**(155.440.408.020)**	**272.809.671.971**

22. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Chi phí xây dựng dự án	166.312.292.016	194.191.255.149
Chi phí hỗ trợ lãi suất	104.748.225.256	89.427.890.970
Phí môi giới	42.730.639.310	38.929.712.320
Chi phí quảng cáo	2.862.300.710	4.191.698.334
Khác	80.938.736.958	82.438.863.046
TỔNG CỘNG	**397.592.194.250**	**409.179.419.819**

23. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

Khoản này thể hiện phần dịch vụ môi giới bất động sản chưa hoàn thành.

24. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Thu hộ cho chủ đầu tư *(*)*	2.427.210.306.870	2.490.178.202.703
Nhận góp vốn theo HDHTKD	78.878.343.704	109.322.967.499
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	81.374.364.900	74.207.025.499
Khác	166.434.170.797	215.748.693.158
TỔNG CỘNG	**2.753.897.186.271**	**2.889.456.888.859**
Trong đó:		
Phải trả bên khác	*2.551.515.583.316*	*2.681.364.856.539*
Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 34)	*202.381.602.955*	*208.092.032.320*

(*) Số cuối kỳ thể hiện số tiền nhận đặt cọc của khách mua các sản phẩm thuộc dự án Gem Sky World và các dự án khác.

25. VAY

VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Ngắn hạn	**1.539.609.445.549**	**1.834.434.542.987**
Vay ngân hàng *(Thuyết minh số 25.1)*	913.803.438.029	805.341.545.964
Vay ngân hàng dài hạn đến hạn trả *(Thuyết minh số 25.2)*	519.841.007.520	972.022.997.023
Vay bên khác	105.965.000.000	57.070.000.000
Dài hạn	**775.504.339.338**	**377.960.774.216**
Vay ngân hàng *(Thuyết minh số 25.2)*	759.504.339.338	362.960.774.216
Vay bên khác	16.000.000.000	15.000.000.000
TỔNG CỘNG	**2.315.113.784.887**	**2.212.395.317.203**

25. VAY (tiếp theo)

Tình hình tăng (giảm) các khoản vay như sau:

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	2.212.395.317.203	2.154.030.011.295
Vay trong kỳ	1.909.823.553.336	809.700.995.069
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	-	825.000.000
Trả nợ gốc vay	(1.807.105.085.652)	(886.327.196.397)
Số cuối kỳ	2.315.113.784.887	2.078.228.809.967

25.1 *Các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng*

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng để bổ sung vốn lưu động và chịu lãi suất có thể áp dụng được trình bày như sau:

Ngân hàng	*Ngày 30 tháng 6 năm 2025 (VND)*	*Kỳ hạn trả gốc*	*Hình thức đảm bảo*
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thăng Long			
Khoản vay 1	368.486.765.012	Từ ngày 16 tháng 7 năm 2025 đến ngày 26 tháng 3 năm 2026	Hợp đồng tiền gửi trị giá 47.200.000.000 VND và trái phiếu trị giá 25.000.000.000 VND. Quyền sử dụng đất của các lô đất thuộc dự án Tiền Hải và các lô đất khác trị giá 208.437.639.263 VND
Ngân hàng Liên Doanh Việt Nga			
Khoản vay 1	157.960.013.128	Từ ngày 8 tháng 7 năm 2025 đến ngày 1 tháng 3 năm 2026	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của 02 lô thuộc dự án Bàu Tràm Lakeside, 01 lô thuộc dự án Marina Complex, 02 thuộc lô Regal Pavillon và quyền sử dụng đất của 02 lô thuộc dự án Đà Nẵng Pearl, 03 lô thuộc dự án Khu đô thị Phước lý, 01 lô thuộc dự án Ngô Quyền Shopping Street, 4 lô thuộc dự án Khu đô thị Phó Đức Chính - Ngô Quyền, 02 lô thuộc dự án Khu đô thị Quang Thành, 01 lô thuộc dự án Khu đô thị Phú Mỹ An (dự án Regal One River)

25. VAY (tiếp theo)

25.1 *Các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng* (tiếp theo)

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng để bổ sung vốn lưu động và chịu lãi suất có thể áp dụng được trình bày như sau: (tiếp theo)

Ngân hàng	*Ngày 30 tháng 6 năm 2025 (VND)*	*Kỳ hạn trả gốc*	*Hình thức đảm bảo*
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng – chi nhánh Hội Sở			
Khoản vay 1	45.517.319.426	Từ ngày 24 tháng 7 năm 2025 đến ngày 24 tháng 3 năm 2026	Quyền sử dụng đất gắn liền với 30 Lô đất nền thuộc Khu nhà ở phía Đông đường Hùng Vương thuộc dự án Regal Maison và 7 lô đất thuộc dự án Regal Victoria
Khoản vay 2	44.859.466.849	Từ ngày 5 tháng 7 năm 2025 đến ngày 8 tháng 12 năm 2025	Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn trị giá 7.273.583.611 VND Quyền sử dụng đất của lô đất thuộc dự án Tiền Hải, Long Châu, Lotus Bắc Giang trị giá 222.543.290.000 VND
Khoản vay 3	10.026.237.814	Từ ngày 3 tháng 7 năm 2025 đến ngày 4 tháng 12 năm 2025	Quyền sử dụng đất của dự án Hòa Bình Riverside
	100.403.024.089		
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – chi nhánh Bắc Hà			
Khoản vay 1	63.514.321.604	Từ ngày 8 tháng 7 năm 2025 đến ngày 1 tháng 3 năm 2026	Hợp đồng tiền gửi trị giá 9.400.000.000 VND và quyền sử dụng đất thuộc dự án Long Châu trị giá 22.120.000.000 VND
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam			
Khoản vay 1	28.000.000.000	Từ ngày 10 tháng 7 năm 2025 đến ngày 10 tháng 9 năm 2025	Quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất thuộc dự án Bảo Ninh 1
Khoản vay 2	27.682.193.103	Từ ngày 3 tháng 7 năm 2025 đến ngày 27 tháng 6 năm 2026	Thế chấp bằng 9 lô dự án Tiền Hải trị giá 16.393.500.000 VND
Khoản vay 3	26.227.830.084	Từ ngày 3 tháng 7 năm 2025 đến ngày 30 tháng 3 năm 2026	Quyền sử dụng đất của các lô đất thuộc dự án Tiền Hải trị giá 12.649.500.000 VND
Khoản vay 4	10.723.646.859	Ngày 21 tháng 7 năm 2025 đến ngày 26 tháng 9 năm 2025	Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn
Khoản vay 5	3.080.799.217	Từ ngày 26 tháng 2 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 năm 2026	Phương tiện vận tải
Khoản vay 6	65.458.773	Ngày 24 tháng 12 năm 2025	Phương tiện vận tải
	95.779.928.036		

25. VAY (tiếp theo)

25.1 *Các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng* (tiếp theo)

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng để bổ sung vốn lưu động và chịu lãi suất có thể áp dụng được trình bày như sau: (tiếp theo)

Ngân hàng	*Ngày 30 tháng 6 năm 2025 (VND)*	*Kỳ hạn trả gốc*	*Hình thức đảm bảo*
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam			
Khoản vay 1	5.141.143.323	Từ ngày 8 tháng 7 năm 2025 đến ngày 26 tháng 10 năm 2025	Phương tiện vận tải
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam			
Khoản vay 1	95.085.938.117	Ngày 23 tháng 4 năm 2026	Hợp đồng mua bán sản thương mại dự án Tecco Garden
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á Châu			
Khoản vay 1	5.580.000.000	Ngày 20 tháng 11 năm 2025	Quyền sở hữu và sử dụng tài sản tại Căn hộ chung cư thuộc dự án EcoXuân trị giá 10.100.000.121 VND
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Chúng Việt Nam			
Khoản vay 1	21.852.304.720	Từ ngày 26 tháng 2 năm 2026 đến ngày 27 tháng 6 năm 2026	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của 9 lô đất thuộc dự án Khu đô thị Ngọc Dương Riverside (dự án Castia Palm) và 1 lô đất thuộc dự án Regal Maison
TỔNG CỘNG	**913.803.438.029**		

Các khoản vay ngắn hạn ngân hàng chịu lãi suất thị trường áp dụng của từng ngân hàng thương mại.

25. VAY (tiếp theo)

25.2 *Các khoản vay dài hạn từ ngân hàng*

Chi tiết các khoản vay dài hạn từ ngân hàng được trình bày như sau (tiếp theo):

Ngân hàng	*Ngày 30 tháng 6 năm 2025 (VND)*	*Kỳ hạn trả gốc*	*Mục đích vay*	*Hình thức đảm bảo*
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng – Chi nhánh Hội Sở				
Khoản vay 1	827.672.364.363	Ngày 27 tháng 10 năm 2025 đến 18 tháng 10 năm 2028	Tài trợ các dự án đang triển khai	Quyền sử dụng đất và nhà ở hình thành trong tương lai của 187 lô đất nền thuộc dự án Regal Legend (Khu đô thị Bảo Ninh 1) và Quyền sử dụng đất của 30 lô đất nền thuộc Khu nhà ở phía Đông đường Hùng Vương thuộc dự án Regal Maison và 7 lô đất thuộc dự án Regal Victoria
Khoản vay 2	22.801.347.683	Từ ngày 30 tháng 6 năm 2026 đến ngày 12 tháng 6 năm 2028	Tài trợ các dự án đang triển khai	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của dự án Cara River Park
Khoản vay 3	11.400.673.841	Ngày 30 tháng 6 năm 2026	Mua tài sản	Phương tiện vận tải
TỔNG CỘNG	**861.874.385.887**			
Trong đó:				
Vay dài hạn đến hạn trả	*311.155.343.144*			
Ngân hàng TMCP Quân đội – Chi nhánh Đà Nẵng				
Khoản vay 1	141.334.000.000	Từ Ngày 30 tháng 6 năm 2026 đến ngày 25 tháng 4 năm 2030	Tài trợ dự án	Quyền sử dụng đất và quyền sử dụng tài sản gắn liền với đất của 20 lô đất thuộc dự án Khu đô thị Đất Quảng Riverside và Quyền sử dụng đất và quyền sử dụng tài sản gắn liền với đất của 2 lô đất thuộc dự án Khu đô thị Bảo Ninh 2
Trong đó:				
Vay dài hạn đến hạn trả	*28.084.000.000*			

25. VAY (tiếp theo)

25.2 *Các khoản vay dài hạn từ ngân hàng*

Chi tiết các khoản vay dài hạn từ ngân hàng được trình bày như sau (tiếp theo):

Ngân hàng	*Ngày 30 tháng 6 năm 2025 (VND)*	*Kỳ hạn trả gốc*	*Mục đích vay*	*Hình thức đảm bảo*
Ngân hàng Thương mại Hàng Hải Việt Nam – Chi nhánh Long An				
Khoản vay 1	157.232.556.816	Ngày 22 tháng 12 năm 2026	Tài trợ dự án	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trong tương lai của dự án Cara River Park thuộc sở hữu của Đất Xanh Miền Tây
Khoản vay 2	76.000.000.003	Từ ngày 09 tháng 7 năm 2025 đến 30 tháng 06 năm 2026	Tài trợ dự án	
	233.232.556.819			
Trong đó:				
Vay dài hạn đến hạn trả	*157.232.556.816*			
Ngân hàng First Commercial Bank - Chi nhánh Hồ Chí Minh				
Khoản vay 1	12.638.888.888	Ngày 30 tháng 8 năm 2025	Tài trợ dự án	Quyền sử dụng đất và quyền sử dụng nhà ở của 10 lô đất thuộc dự án Khu nhà ở phía Đông đường Trần Đăng Ninh (dự án Le Pavillion) và quyền sử dụng đất của 4 lô đất thuộc dự án Khu biệt thự ven sông Cổ Cò (dự án Phú Mỹ An One River)
Trong đó:				
Vay dài hạn đến hạn trả	*12.638.888.888*			

25. VAY (tiếp theo)

25.2 *Các khoản vay dài hạn từ ngân hàng* (tiếp theo)

Chi tiết các khoản vay dài hạn từ ngân hàng được trình bày như sau (tiếp theo):

Ngân hàng	*Ngày 30 tháng 6 năm 2025 (VND)*	*Kỳ hạn trả gốc*	*Mục đích vay*	*Hình thức đảm bảo*
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Thăng Long				
Khoản vay 1	13.020.000.000	Từ ngày 27 tháng 3 năm 2026 đến Ngày 21 tháng 7 năm 2038	Mua tài sản	Tài sản gắn liền với đất trị giá 23.085.000.000 VND
Khoản vay 2	1.000.000.000	Ngày 21 tháng 11 năm 2025	Mua tài sản	Phương tiện vận tải
Khoản vay 3	96.000.000	Ngày 29 tháng 10 năm 2025	Mua tài sản	Phương tiện vận tải
Khoản vay 4	192.000.000	Ngày 29 tháng 10 năm 2026	Mua tài sản	Phương tiện vận tải
TỔNG CỘNG	**14.308.000.000**			
Trong đó:				
Vay dài hạn đến hạn trả	*1.166.000.000*			
Ngân hàng TMCP Quốc Dân – Chi nhánh Nhân Chính				
Khoản vay 1	5.004.600.000	Ngày 19 tháng 7 năm 2029	Mua tài sản	Phương tiện vận tải
Khoản vay 2	1.668.200.000	Ngày 30 tháng 6 năm 2026	Mua tài sản	Phương tiện vận tải
TỔNG CỘNG	**6.672.800.000**			
Trong đó:				
Vay dài hạn đến hạn trả	*1.668.200.000*			

25. VAY (tiếp theo)

25.2 *Các khoản vay dài hạn từ ngân hàng* (tiếp theo)

Chi tiết các khoản vay dài hạn từ ngân hàng được trình bày như sau (tiếp theo):

Ngân hàng	*Ngày 30 tháng 6 năm 2025 (VND)*	*Kỳ hạn trả gốc*	*Mục đích vay*	*Hình thức đảm bảo*
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam – Chi nhánh Thăng Long				
Khoản vay 1	4.635.020.000	Ngày 30 tháng 6 năm 2026	Mua tài sản	Phương tiện vận tải
Trong đó:				
Vay dài hạn đến hạn trả	*4.635.020.000*			
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong – Chi nhánh Hoàn Kiếm				
Khoản vay 1	813.717.836	Ngày 29 tháng 1 năm 2028	Mua tài sản	Phương tiện vận tải
Khoản vay 2	1.016.998.672	Ngày 13 tháng 1 năm 2026	Mua tài sản	Phương tiện vận tải
	1.830.716.508			
Trong đó:				
Vay dài hạn đến hạn trả	*1.016.998.672*			

25. VAY (tiếp theo)

25.2 *Các khoản vay dài hạn từ ngân hàng* (tiếp theo)

Chi tiết các khoản vay dài hạn từ ngân hàng được trình bày như sau (tiếp theo):

Ngân hàng	*Ngày 30 tháng 6 năm 2025 (VND)*	*Kỳ hạn trả gốc*	*Mục đích vay*	*Hình thức đảm bảo*
Các ngân hàng khác				
Khác	2.818.978.756	Từ ngày 30 tháng 6 năm 2026 đến 12 tháng 12 năm 2026	Mua tài sản	Phương tiện vận tải
Trong đó:				
Vay dài hạn đến hạn trả	*2.244.000.000*			
TỔNG CỘNG	**1.279.345.346.858**			
Trong đó:				
Vay dài hạn đến hạn trả	*519.841.007.520*			
Vay dài hạn	*759.504.339.338*			

Các khoản vay dài hạn ngân hàng được tính theo lãi suất thị trường áp dụng của từng ngân hàng thương mại.

26. VỐN CHỦ SỞ HỮU

26.1 *Tình hình tăng (giảm) nguồn vốn chủ sở hữu*

VND

	Vốn cổ phần	*Thặng dư vốn cổ phần*	*Vốn khác thuộc chủ sở hữu*	*Quỹ đầu tư phát triển*	*Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối*	*Lợi ích cổ đông không kiểm soát*	*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	24.503.464.043	6.193.919.585	89.978.362.170	2.236.733.731.109	8.102.944.265.617
Cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động	50.000.000.000	-	-	-	(50.000.000.000)	-	-
Góp vốn từ cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	525.000.000	525.000.000
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	69.250.755.126	60.695.206.844	129.945.961.970
Cổ tức trả cho cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	(3.700.500.219)	(3.700.500.219)
Thay đổi tỷ lệ sở hữu tại các công ty con	-	-	-	-	2.000.349.566	(6.812.895.993)	(4.812.546.427)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(474.517.402)	(325.322.167)	(799.839.569)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024	5.791.031.240.000	4.503.548.710	24.503.464.043	6.193.919.585	110.754.949.460	2.287.115.219.574	8.224.102.341.372

26. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

26.1 *Tình hình tăng (giảm) nguồn vốn chủ sở hữu* (tiếp theo)

VND

	Vốn cổ phần	*Thặng dư vốn cổ phần*	*Vốn khác thuộc chủ sở hữu*	*Quỹ đầu tư phát triển*	*Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối*	*Lợi ích cổ đông không kiểm soát*	*Tổng cộng*
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	24.503.464.043	6.193.919.585	186.039.773.235	2.304.140.881.906	8.316.412.827.479
Góp vốn của cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	17.590.150.000	17.590.150.000
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	256.190.238.739	103.346.701.073	359.536.939.812
Cổ tức trả cho cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	(937.000.000)	(937.000.000)
Thay đổi tỷ lệ sở hữu tại các công ty con	-	-	-	-	(1.958.011.934)	(18.314.534.632)	(20.272.546.566)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(614.702.723)	(281.736.500)	(896.439.223)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025	5.791.031.240.000	4.503.548.710	24.503.464.043	6.193.919.585	439.657.297.317	2.405.544.461.847	8.671.433.931.502

26. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

26.2 *Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu*

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		
Số đầu kỳ	5.791.031.240.000	5.741.031.240.000
Phát hành cổ phiếu ESOP	-	50.000.000.000
Số cuối kỳ	**5.791.031.240.000**	**5.791.031.240.000**

26.3 *Cổ phiếu phổ thông*

Số 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 và góp vốn đầy đủ		
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.

26.4 *Lãi trên cổ phiếu*

Lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu được tính toán như sau:

	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*
Lợi nhuận sau thuế *(VND)*	256.190.238.739	69.250.755.126
Trừ: Quỹ khen thưởng, phúc lợi *(VND) (i)*	(7.685.707.162)	(2.077.522.654)
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông *(VND)*	**248.504.531.577**	**67.173.232.472**
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân	579.103.124	579.103.124
Lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu *(VND/cổ phiếu)*	**429**	**116**

26. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

26.4 *Lãi trên cổ phiếu* (tiếp theo)

(i) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 được điều chỉnh giảm cho khoản dự tính trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận của năm 2025 được phê duyệt trong Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01/2025/NQ-DXS/ĐHĐCĐ ngày 24 tháng 4 năm 2025.

Không có các giao dịch cổ phiếu phổ thông hoặc giao dịch cổ phiếu phổ thông tiềm năng nào xảy ra từ ngày kết thúc kỳ kế toán đến ngày hoàn thành báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

27. DOANH THU

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

VND

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024*
Tổng doanh thu	**1.477.550.820.708**	**1.236.651.577.413**
Trong đó:		
Doanh thu dịch vụ bất động sản	*790.389.188.181*	*479.709.042.379*
Doanh thu từ bán căn hộ, nhà phố và đất nền	*445.275.095.711*	*636.010.422.779*
Doanh thu chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ	*122.327.727.262*	-
Doanh thu khác	*119.558.809.554*	*120.932.112.255*
DOANH THU THUẦN	**1.477.550.820.708**	**1.236.651.577.413**
Trong đó:		
Doanh thu với bên khác	*1.114.971.029.581*	*1.206.158.184.576*
Doanh thu với bên liên quan (Thuyết minh số 34)	*362.579.791.127*	*30.493.392.837*

27.2 *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*
Thu nhập từ lãi cho vay, lãi tiền gửi	11.356.801.535	8.683.201.439

28. 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 bán căn hộ, nhà phố và đất nền	240.675.885.361	450.290.787.669
Giá vốn dịch vụ bất động sản	323.001.417.515	171.316.052.779
Giá vốn dịch vụ khác	107.843.346.288	95.296.619.542
TỔNG CỘNG	**671.520.649.164**	**716.903.459.990**

29. 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*
Chi phí đi vay	43.244.574.064	52.768.482.011
Khác	802.161.079	1.658.619.468
TỔNG CỘNG	**44.046.735.143**	**54.427.101.479**

30. 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	**274.649.462.440**	**199.403.820.650**
Chi phí nhân viên	111.296.543.256	64.032.262.046
Chi phí quảng cáo	80.961.758.424	90.053.972.739
Chi phí khấu hao và hao mòn	3.114.563.496	5.907.653.931
Chi phí khác	79.276.597.264	39.409.931.934
Chi phí quản lý doanh nghiệp	**105.429.403.244**	**95.586.931.765**
Chi phí nhân viên	76.311.890.787	61.244.381.477
Chi phí dịch vụ mua ngoài	16.906.405.812	17.752.882.563
Chi phí lợi thế thương mại	10.504.411.578	10.504.411.578
Chi phí khấu hao và hao mòn	6.358.364.175	8.226.084.403
Hoàn nhập chi phí dự phòng	(26.070.719.743)	(17.336.245.224)
Chi phí khác	21.419.050.635	15.195.416.968
TỔNG CỘNG	**380.078.865.684**	**294.990.752.415**

31. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ 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*
Thu nhập khác	**48.358.100.787**	**17.295.666.198**
Thu nhập từ phạt vi phạm hợp đồng	43.752.743.522	13.876.897.760
Khác	4.605.357.265	3.418.768.438
Chi phí khác	**7.195.098.654**	**13.876.810.297**
Chi phí phạt chậm nộp thuế	5.393.082.049	8.109.196.944
Chi phí phạt thanh lý hợp đồng	553.723.110	701.082.918
Khác	1.248.293.495	5.066.530.435
LỢI NHUẬN KHÁC	**41.163.002.133**	**3.418.855.901**

32. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH THEO YẾU TỐ

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 mua căn hộ, nhà phố và đất nền	240.675.885.361	450.290.787.669
Chi phí hoa hồng môi giới	323.001.417.515	171.316.052.779
Chi phí nhân công	187.608.434.043	125.276.643.523
Chi phí khấu hao và hao mòn tài sản cố định *(Thuyết minh số 12,13, 14 và 18)*	20.962.645.046	24.842.219.620
Chi phí dịch vụ mua ngoài	97.868.164.236	107.806.855.302
Khác	181.482.968.647	132.361.653.512
TỔNG CỘNG	**1.051.599.514.848**	**1.011.894.212.405**

33. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

33. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

33.1 *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	79.584.086.338	34.240.042.642
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu (thừa) trong những kỳ trước	955.198.865	(105.339.520)
Chi phí thuế TNDN hiện hành	80.539.285.203	34.134.703.122
(Thu nhập) chi phí thuế TNDN hoãn lại	(5.600.668.136)	2.064.315.651
TỔNG CỘNG	**74.938.617.067**	**36.199.018.773**

Dưới đây là đối chiếu chi phí thuế TNDN và kết quả của tổng 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	**434.475.556.879**	**166.144.980.743**
Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Nhóm Công ty	86.895.111.376	33.228.996.149
Các khoản điều chỉnh:		
Lỗ từ công ty con chưa ghi nhận thuế TNDN hoãn lại	9.246.119.161	3.389.462.788
Chi phí không được trừ	4.639.882.109	4.451.306.358
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu (thừa) trong những kỳ trước	955.198.866	(105.339.520)
Lỗ thuế năm trước chuyển sang	(17.069.679.482)	(7.006.444.316)
Khác	(9.728.014.963)	2.241.037.314
Chi phí thuế TNDN	**74.938.617.067**	**36.199.018.773**

33.2 *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 Nhóm Công ty khác với thu nhập được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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 Nhóm Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

33. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

33.3 *Thuế TNDN hoãn lại*

Nhóm Công ty đã ghi nhận một số khoản tài sản thuế TNDN hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả với các biến động trong cho kỳ này và kỳ trước như sau:

VND

	Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ		*Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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*
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại				
Lợi nhuận nội bộ chưa thực hiện	16.871.302.570	13.416.241.453	3.455.061.117	155.401.557
Chi phí phải trả	72.099.115	72.099.115	-	(143.694.113)
Dự phòng các khoản phải thu	1.589.865.829	1.589.865.829	-	(32.956.502)
Thuế TNDN đã nộp từ các khoản tiền thanh toán theo tiến độ của khách hàng	4.289.949.869	4.241.371.703	48.578.166	-
	22.823.217.383	***19.319.578.100***		
Thuế thu nhập hoãn lại				
Dự phòng các khoản đầu tư	(65.283.877.184)	(59.713.343.750)	(5.570.533.434)	(2.693.781.596)
Chi phí phải trả	(6.651.785)	(6.651.785)	-	-
Dự phòng các khoản phải thu	6.532.458.954	(1.135.103.333)	7.667.562.287	650.715.003
	(58.758.070.015)	***(60.855.098.868)***		
Thu nhập (chi phí) thuế TNDN hoãn lại tính vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất giữa niên độ			***5.600.668.136***	***(2.064.315.651)***

34. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan có tồn tại quan hệ kiểm soát hoặc có phát sinh giao dịch, số dư trong năm và tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 như sau:

Bên liên quan	*Mối quan hệ*
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh	Công ty mẹ
Công ty TNHH Charm & Cl Việt Nam ("Charm & Cl")	Công ty cùng Tập đoàn
Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Dịch vụ Hà Thuận Hùng ("Hà Thuận Hùng")	Công ty cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Vicco Sài Gòn ("Vicco")	Công ty cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hà An ("Hà An")	Công ty cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Miền Bắc ("DTMB")	Công ty cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Hội An Invest ("Hội An")	Công ty cùng Tập đoàn
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh BĐS Lan Anh	Công ty liên kết
Công ty TNHH Đầu tư Lê Gia Newland	Công ty liên kết
Công ty TNHH Địa Ốc Thu Đại Thành	Công ty liên kết
Công ty TNHH Tư vấn & Đầu tư Tadugo	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Indochine	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Nhà Ở Ngay Reco	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Sight Realty	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Houzz Agent	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Vision Realty	Công ty liên kết
Công ty Cổ Phần Landtogo	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Đất Phước Thịnh	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Đất Xanh Miền Nam ("DXMN")	Công ty liên kết
Ông Nguyễn Trường Sơn	Chủ tịch
Ông Trần Quốc Thịnh	Phó Chủ tịch kiêm Tổng Giám đốc (bổ nhiệm từ ngày 31 tháng 3 năm 2025)
Ông Lê Đặng Quốc Hùng	Thành viên HĐQT (bổ nhiệm từ ngày 24 tháng 4 năm 2025)
Ông Hà Đức Hiếu	Thành viên HĐQT
Ông Trần Thanh Tân	Thành viên HĐQT độc lập
Bà Phạm Thị Nguyên Thanh	Tổng Giám đốc (từ nhiệm từ ngày 31 tháng 3 năm 2025)
Ông Nguyễn Văn Văn	Nhân viên tập đoàn
Ông Lương Trí Thìn	Thành viên HĐQT Công ty mẹ
Ông Trần Ngọc Thành	Thành viên Ban TGĐ của công ty con
Ông Trần Ngọc Thái	Thành viên Ban TGĐ của công ty con
Ông Phạm Văn Viên	Thành viên Ban TGĐ của công ty con
Ông Trần Hoài Nam	Thành viên Ban TGĐ của công ty con
Ông Nguyễn Hiền Ninh	Thành viên Ban TGĐ của công ty con
Ông Trần Xuân Thông	Thành viên Ban TGĐ của công ty con
Bà Nguyễn Thị Ngọc Tuyền	Bên liên quan với Ông Trần Ngọc Thành

Các điều kiện và điều khoản của các giao dịch với các bên liên quan

Các nghiệp vụ với các công ty có liên quan bao gồm tất cả các nghiệp vụ được thực hiện với các công ty mà Nhóm công ty có mối liên kết thông qua quan hệ đầu tư, nhận đầu tư hoặc thông qua một nhà đầu tư chung và do đó sẽ là thành viên của cùng một công ty. Các nghiệp vụ bán hàng và mua hàng với các bên liên quan được thực hiện theo mức giá và các điều khoản niêm yết thông thường trên thị trường.

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

Những giao dịch trọng yếu của Nhóm Công ty với các bên liên quan trong năm 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*
Bà Nguyễn Thị Ngọc Tuyền	Bán bất động sản	319.827.716.623	-
Hà An	Ký quỹ dự án	305.000.000.000	-
	Cung cấp dịch vụ môi giới	31.164.843.301	10.385.730.930
	Cung cấp dịch vụ khác	2.088.252.696	3.848.922.670
	Lãi đi vay	1.632.719.177	-
	Lãi cho vay	371.726.028	3.659.861.389
Ông Trần Ngọc Thành	Ký quỹ môi giới dự án	112.600.000.000	-
Ông Trần Hoài Nam	Mua hàng hóa bất động sản	61.030.494.672	-
	Tạm ứng	6.460.000.000	4.824.696.944
	Hoàn ứng	1.070.000.000	-
	Dịch vụ từ cho thuê căn hộ	-	40.909.092
Ông Nguyễn Văn Văn	Nhận hoàn ký quỹ	24.250.871.767	-
DXMN	Thu hồi gốc vay	13.931.175.222	-
	Hoàn ký quỹ	6.500.000.000	-
	Lãi cho vay	576.330.811	486.255.266
	Phân chia HĐHTKD	-	17.908.090.909
	Chi phí môi giới	-	2.888.465.731
	Cung cấp dịch vụ môi giới	-	30.385.065
Hà Thuận Hùng	Cung cấp dịch vụ môi giới	6.303.769.669	2.169.185.933
	Phí dịch vụ	-	181.818.182
Hội An	Cung cấp dịch vụ môi giới	5.283.461.530	-
Vicco Sài gòn	Chi phí thuê văn phòng	1.410.369.540	1.424.035.140

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

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán sáu tháng, các khoản phải thu và phải trả 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	Cung cấp dịch vụ môi giới	380.928.885.681	363.397.558.052
	Cung cấp dịch vụ quản lý	7.015.003.720	9.398.324.022
	Bán bất động sản	1.100.000.000	1.650.000.000
Hà Thuận Hùng	Cung cấp dịch vụ môi giới	51.090.780.523	44.156.633.878
Bà Nguyễn Thị Ngọc Tuyền	Bán bất động sản	29.327.171.079	-
Hội An	Cung cấp dịch vụ môi giới	5.811.807.680	-
DXG	Cung cấp dịch vụ môi giới	915.682.352	271.278.468
DXMN	Cung cấp dịch vụ môi giới	229.841.794	588.189.809
Ông Trần Hoài Nam	Cho thuê	-	135.000.000
		476.419.172.829	**419.596.984.229**
Trả trước cho người bán ngắn hạn			
Ông Trần Hoài Nam	Trả trước tiền mua bất động sản	55.157.702.777	90.440.887.879
Ông Trần Ngọc Thành	Trả trước tiền mua bất động sản	20.540.000.000	20.540.000.000
DXMN	Dịch vụ môi giới	18.746.489.626	18.354.444.949
Hà An	Trả trước tiền mua bất động sản	1.049.232.948	1.038.569.931
	Chi phí điện, nước	100.725.668	100.725.668
DTMB	Trả trước tiền mua bất động sản	1.467.321.279	1.467.321.279
		97.061.472.298	**131.941.949.706**
Phải thu về cho vay ngắn hạn			
Hà An	Cho vay	10.600.000.000	10.600.000.000
Ông Nguyễn Văn Văn	Cho vay	7.000.000.000	30.000.000.000
DXMN	Cho vay	5.000.000.000	15.931.175.222
		22.600.000.000	**56.531.175.222**

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

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán sáu tháng, các khoản phải thu và phải trả 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 khác			
Hà An	Ký quỹ môi giới	2.255.750.000.000	1.950.650.000.000
	Tạm hoàn trả cho chủ đầu tư	1.477.918.057.975	1.727.478.421.906
	Lãi cho vay	3.181.795.643	12.833.186.804
	Khác	535.976.791	25.772.610
Ông Nguyễn Văn Văn	Tiền đặt cọc, ký quỹ dự án	604.336.496.160	621.397.096.160
Charm & CI	Ký quỹ cung cấp dịch vụ môi giới dự án	235.000.000.000	235.000.000.000
Ông Nguyễn Hiền Ninh	Ký quỹ cung cấp dịch vụ môi giới dự án	202.368.530.652	202.368.530.652
Ông Trần Xuân Thông	Ký quỹ môi giới dự án	192.372.991.981	192.372.991.981
Ông Trần Ngọc Thành	Ký quỹ môi giới dự án	112.600.000.000	-
Ông Trần Ngọc Thái	Ký quỹ cung cấp dịch vụ môi giới dự án	53.324.685.564	53.324.685.564
Hội An	Ký quỹ cung cấp dịch vụ môi giới dự án	38.150.000.000	38.150.000.000
Hà Thuận Hùng	Ký quỹ cung cấp dịch vụ môi giới dự án	31.114.000.000	31.114.000.000
	Tạm hoàn trả cho chủ đầu tư	26.896.334.123	35.164.513.987
DXG	Chi hộ	13.864.234.440	2.480.489.982
	Tiền đặt cọc, ký quỹ dự án	1.300.000.000	1.650.000.000
Ông Trần Hoài Nam	Hoàn trả bất động sản đã mua	6.375.925.836	6.375.925.836
	Tạm ứng	5.390.000.000	-
DTMB	Tiền đặt cọc, kí quỹ dự án	3.300.000.000	3.300.000.000
DXMN	Góp vốn theo HĐHTKD	1.015.472.100	1.015.472.100
	Lãi cho vay	25.801.212	1.558.001.568
	Ký quỹ cung cấp dịch vụ môi giới dự án	300.000.000	300.000.000
		5.265.120.302.477	**5.116.559.089.150**

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

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán sáu tháng, các khoản phải thu và phải trả 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	Chi phí thuê văn phòng	2.258.329.821	822.423.327
Hà An	Doanh thu bán căn hộ, nhà phố và đất nền	856.317.819	11.084.857
	Chi phí điện nước	500.668	500.668
		3.115.148.308	**834.008.852**
Khách hàng trả tiền trước ngắn hạn			
Bà Nguyễn Thị Ngọc Tuyền	Trả trước tiền mua căn hộ	60.492.624.998	-
Hà Thuận Hùng	Tạm ứng mua căn hộ	6.937.790.382	6.937.790.382
Ông Lê Đặng Quốc Hùng	Trả trước tiền mua căn hộ	1.888.191.712	1.888.191.712
DXG	Phí dịch vụ	313.000.000	313.000.000
		69.631.607.092	**9.138.982.094**
Phải trả ngắn hạn khác			
DXG	Góp vốn theo HĐHTKD	99.913.184.000	99.913.184.000
Ông Nguyễn Hiền Ninh	Thu hộ theo Hợp đồng ký quỹ cung cấp dịch vụ môi giới dự án	42.161.269.908	42.161.269.908
Ông Trần Xuân Thông	Thu hộ theo Hợp đồng ký quỹ cung cấp dịch vụ môi giới dự án	27.482.871.671	27.482.871.671
Ông Trần Ngọc Thái	Thu hộ theo Hợp đồng ký quỹ cung cấp dịch vụ môi giới dự án	17.813.874.652	17.813.874.652
Hà An	Doanh thu quản lý	8.535.927.286	8.535.927.286
	Tiền điện, nước	814.764.913	25.194.278
Ông Trần Hoài Nam	Thu hộ theo Hợp đồng ký quỹ cung cấp dịch vụ môi giới dự án	2.425.500.000	2.425.500.000
DXMN	Đặt cọc, ký quỹ	550.000.000	7.050.000.000
Hà Thuận Hùng	Góp vốn theo HĐHTKD	2.684.210.525	2.684.210.525
		202.381.602.955	**208.092.032.320**

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

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 (đến 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 (từ ngày 31 tháng 3 năm 2025)	315.175.180	-
Cách thành viên quản lý khác	2.727.039.755	2.303.301.878
TỔNG CỘNG	**4.801.949.594**	**3.792.703.925**

35. CÁC CAM KẾT

Cam kết theo hợp đồng thuê hoạt động

Nhóm Công ty thuê văn phòng theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán sáu tháng, 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	9.025.267.010	8.605.087.010
Trên 1 đến 5 năm	8.087.010.169	9.398.117.075
TỔNG CỘNG	**17.112.277.179**	**18.003.204.085**

36. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

Nhóm 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 Nhóm Công ty bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về sản phẩm và dịch vụ do Nhóm Công ty cung cấp. Các bộ phận theo khu vực địa lý là bộ phận báo cáo thứ yếu. Các hoạt động kinh doanh của Nhóm Công ty được tổ chức và quản lý theo tính chất của sản phẩm và dịch vụ do Nhóm Công ty 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.

Nhóm Công ty chủ yếu hoạt động trong lĩnh vực là dịch vụ môi giới bất động sản và đầu tư và phát triển dự án bất động sản.

36. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

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

VND

	Dịch vụ bất động sản	*Đầu tư và phát triển dự án bất động sản*	*Loại trừ*	*Tổng cộng*
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025				
Doanh thu thuần				
Doanh thu hoạt động kinh doanh	1.032.275.724.997	590.121.691.820	(144.846.596.109)	1.477.550.820.708
Kết quả hoạt động kinh doanh				
Lợi nhuận gộp của bộ phận	683.756.493.348	142.673.616.848	(20.399.938.652)	806.030.171.544
Chi phí không phân bổ				(380.078.865.684)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh				425.951.305.860
Lãi trong công ty liên kết				51.182.494
Doanh thu hoạt động tài chính				11.356.801.535
Chi phí tài chính				(44.046.735.143)
Lãi khác				41.163.002.133
Lợi nhuận trước thuế				434.475.556.879
Chi phí thuế TNDN				(80.539.285.203)
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại				5.600.668.136
Lãi thuần sau thuế				359.536.939.812
Lợi ích cổ đông không kiểm soát				103.346.701.073
Lãi sau thuế công ty mẹ				**256.190.238.739**
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025				
Tài sản và công nợ				
Tài sản bộ phận	10.522.687.665.591	5.309.993.834.511	(922.286.630.745)	14.910.394.869.357
Tài sản không phân bổ				790.740.166.115
Tổng tài sản				15.701.135.035.472
Công nợ bộ phận	6.863.583.870.910	696.969.712.342	(1.118.597.592.212)	6.441.955.991.040
Công nợ không phân bổ				587.745.112.930
Tổng công nợ				**7.029.701.103.970**

36. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh (tiếp theo)

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Nhóm Công ty như sau: (tiếp theo)

VND

	Dịch vụ bất động sản	*Đầu tư và phát triển dự án bất động sản*	*Loại trừ*	*Tổng cộng*
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024				
Doanh thu thuần				
Doanh thu hoạt động kinh doanh	578.439.762.890	759.017.131.564	(100.805.317.041)	1.236.651.577.413
Kết quả hoạt động kinh doanh				
Lợi nhuận gộp của bộ phận	307.265.718.675	212.175.383.200	307.015.548	519.748.117.423
Chi phí không phân bổ				(294.990.752.415)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh				224.757.365.008
Lỗ trong công ty liên kết				(16.287.340.126)
Doanh thu hoạt động tài chính				8.683.201.439
Chi phí tài chính				(54.427.101.479)
Lãi khác				3.418.855.901
Lợi nhuận trước thuế				166.144.980.743
Chi phí thuế TNDN				(34.134.703.122)
Chi phí thuế TNDN hoãn lại				(2.064.315.651)
Lãi thuần sau thuế				129.945.961.970
Lợi ích cổ đông không kiểm soát				60.695.206.844
Lãi sau thuế công ty mẹ				**69.250.755.126**
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024				
Tài sản và công nợ				
Tài sản bộ phận	11.395.865.292.539	4.373.575.182.333	(1.113.005.256.698)	14.656.435.218.174
Tài sản không phân bổ				677.382.409.522
Tổng tài sản				**15.333.817.627.696**
Công nợ bộ phận	5.319.095.757.938	2.435.968.216.473	(1.142.575.086.082)	6.612.488.888.329
Công nợ không phân bổ				497.226.397.995
Tổng công nợ				**7.109.715.286.324**

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

Không có sự kiện nào trọng yếu 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 của Nhóm Công ty.

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

Lê Phương Đan Thư	Nguyễn Huỳnh Quang Tuân	Trần Quốc Thịnh
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh

PHỤ LỤC I: DANH SÁCH CÔNG TY CON
tại ngày 30 tháng 6 năm 2025

STT	Tên công ty con	Tên viết tắt	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Tỷ lệ biểu quyết (%)
Lĩnh vực kinh doanh và môi giới bất động sản					
1	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
2	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
3	Công ty Cổ phần Cara Group (Trước đây là Công ty Cổ phần Đất Xanh Miền Tây")	CRG	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	61
4	Công ty CP 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
5	Công ty Cổ phần Bất động sản Linkgroup	Linkgroup	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	80,47
6	Công ty Cổ phần DXMD Việt Nam	DXMD Việt Nam	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	61
7	Công ty Cổ phần Phát Triển Địa Ốc Nam Trung Bộ	Nam Trung Bộ	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	71
8	Công ty Cổ phần Tiptek	Tiptek	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	64,9
9	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
10	Công ty Cổ phần Địa ốc Viethomes	Viethomes	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	55
11	Công ty Cổ phần Bất động sản S-Homes Group	S-Homes	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	87
12	Công ty Cổ phần Bất động sản Bắc Trung Bộ	BĐS Bắc Trung Bộ	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51
13	Công ty Cổ phần Bất động sản Duyên Hải	BĐS Duyên Hải	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51
14	Công ty Cổ phần Bất Động Sản Bắc Bộ	BĐS Bắc Bộ	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51
15	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
16	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	51
17	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
18	Công ty TNHH Nhà Ở Ngay	Nhà Ở Ngay	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	99
19	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
20	Công ty Cổ phần Bất động sản Nam Miền Trung	Nam Miền Trung	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	61

PHỤ LỤC I: DANH SÁCH CÔNG TY CON (tiếp theo)
tại ngày 30 tháng 6 năm 2025

STT	Tên công ty con	Tên viết tắt	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Tỷ lệ biểu quyết (%)
Lĩnh vực kinh doanh và môi giới bất động sản					
21	Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Emerald	BĐS Emerald	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	61
22	Công ty TNHH MTV Smart City	Smart City	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	100
23	Công ty TNHH MTV Phát triển Đô thị Quảng Ngãi	Đô thị Quảng Ngãi	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	100
24	Công ty TNHH Phát triển Đô thị Quảng Bình	Đô thị Quảng Bình	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	100
25	Công ty Cổ phần Dịch vụ Đất Xanh Miền Tây (Trước đây là Công ty Cổ phần Bất động sản Cần Thơ)	BĐS Cần Thơ	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	55
26	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
27	Công ty Cổ phần Bất động sản Bắc Miền Tây	BĐS Bắc Miền Tây	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51
28	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
29	Công ty TNHH Đầu tư Linkland	Đầu tư Linkland	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100
30	Công ty Cổ phần Bất động sản Link House	Linkhouse	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51
31	Công ty Cổ phần Bất động sản Link House Miền Trung	Linkhouse Miền Trung	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51
32	Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Ngọc Lễ	Ngọc Lễ	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	97,61
33	Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ DN Premium	DN Premium	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51
34	Công ty Cổ phần Bất động sản City Invest	City Invest	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	55
35	Công ty Cổ phần Địa ốc Tây Nguyên	Địa Ốc Tây Nguyên	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51
36	Công ty Cổ Phần Dịch Vụ Asahi Luxstay	Asahi Luxstay	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51
37	Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản DMH Group	DMH Group	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	51
38	Công ty Cổ Phần Dịch vụ Bất Động Sản Đông Bắc Bộ Homes	Đông Bắc Bộ Homes	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	51
39	Công ty Cổ phần Bất động sản Ecohome	Ecohome	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100
40	Công ty Cổ phần Propcom	Propcom	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	99
41	Công ty TNHH MTV Cara Legend	Cara Legend	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100
42	Công ty TNHH MTV Cara Smart City	Cara Smart City	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100

PHỤ LỤC I: DANH SÁCH CÔNG TY CON (tiếp theo)
tại ngày 30 tháng 6 năm 2025

STT	Tên công ty con	Tên viết tắt	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Tỷ lệ biểu quyết (%)
Lĩnh vực khác					
43	Công ty cổ phần Công nghệ Bất động sản Việt Nam	Công nghệ Bất động sản	Phát triển công nghệ	Đang hoạt động	50,99
44	Công ty cổ phần Công nghệ Ihouzz (trước đây là Công ty Cổ phần Công Nghệ Thông tin Bất động sản Việt Nam)	Ihouzz	Phát triển công nghệ	Đang hoạt động	53
45	Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư S-Advices	S-Advices	Tư vấn quản lý, đầu tư	Đang hoạt động	98
46	Công ty TNHH Tư vấn S-Media	S-Media	Truyền thông quảng cáo	Đang hoạt động	99
47	Công ty Cổ phần Dịch vụ Tài chính Bất động sản Tulip	Tulip	Dịch vụ tài chính	Đang hoạt động	60
48	Công ty TNHH S-O Farm	S-O Farm	Nông nghiệp	Đang hoạt động	98
49	Công ty TNHH Công Nghệ S-Tech	S-Tech	Phát triển công nghệ	Đang hoạt động	100
50	Công ty TNHH Regal Food	Regal Food	Bán lẻ thực phẩm	Đang hoạt động	100
51	Công ty TNHH Nông nghiệp Lifarm	Lifarm	Nông nghiệp	Đang hoạt động	100
52	Công ty TNHH MTV Regal Hotel & Resort	REHR	Nhà hàng, khách sạn	Đang hoạt động	100
53	Công ty Cổ Phần Thương mại Dịch vụ Việt Nhật Cares	Việt Nhật Cares	Vệ sinh chung nhà cửa	Đang hoạt động	51
54	Công ty Cổ Phần Đất Xanh Commercial	Commercial	Tư vấn, môi giới, đấu giá BĐS, QSDĐ	Đang hoạt động	70