DATXANH SERVICES
Số: 141 /2026/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 28 tháng 08 năm 2026
HCM City, August 28th, 2026

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 2026.
     Interim separate financial statement for the six-month period ended 30 June 2026
   - Báo cáo tài chính hợp nhất soát xét bán niên năm 2026.
     Interim consolidated financial statement for the six-month period ended 30 June 2026
   - Giải trình chênh lệch lợi nhuận sau thuế trên Báo cáo tài chính soát xét bán niên năm 2026.
     Explanation of the variance in profit after tax of the Interim Financial Statements for the six-month ended 30 June 2026
3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 28./08/2026 tại đường dẫn https://datxanhservices.vn/
   This information was published on the company's website on August 28th, 2026, as in the link: https://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

MAI NGUYỄN LAN NHI

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ BẤT ĐỘNG SẢN ĐẤT XANH

Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ BẤT ĐỘNG SẢN ĐẤT XANH
DN: C=VN, S=HỒ CHÍ MINH, L= Quận Bình Thạnh, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ BẤT ĐỘNG SẢN ĐẤT XANH, OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:3602545493
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2026.08.28 18:07:07+07'00'
Foxit PDF Reader Version: 2025.1.0

DATXANH SERVICES

Số: 43 /2026/CV-DXS

V/v: Giải trình chênh lệch LNST BCTC Soát xét bán niên năm 2026

Re: Explanation of the variance in profit after tax of the interim financial statements for the six-month ended 30 June 2026

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM

Independence - Freedom – Happiness

TP.HCM, ngày 28 tháng 08 năm 2026

HCMC, August 28th, 2026

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 2026 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 2026 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 2026 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 2026 compared to the same period of 2025 as follows:

Đơn vị tính/*Unit*: VND

Nội dung *Items*	**6 tháng đầu năm 2026** *First half of 2026*	**6 tháng đầu năm 2025** *First half of 2025*	**Chênh lệch** *Variance*
1. Lợi nhuận sau thuế/*Net profit after tax* (BCTC riêng/*Separate financial statement*)	18.895.696.096 *18,895,696,096*	124.783.493.305 *124,783,493,305*	(85%)
2. Lợi nhuận sau thuế/*Net profit after tax* (BCTC hợp nhất/*Consolidated financial statement*)	245.207.829.283 *245,207,829,283*	359.536.939.812 *359,536,939,812*	(32%)
2.1. Lợi nhuận sau thuế thuộc về cổ đông Công ty mẹ *Net profit after tax attributable to shareholders of the parent*	152.436.364.137 *152,436,364,137*	256.190.238.739 *256,190,238,739*	(40%)
2.2. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát *Net profit after tax attributable to non-controlling interests*	92.771.465.146 *92,771,465,146*	103.346.701.073 *103,346,701,073*	(10%)

Nguyên nhân/*Reasons*:

Tại Báo cáo tài chính riêng, lợi nhuận sau thuế soát xét bán niên 2026 đạt 18,9 tỷ đồng, giảm 85% so với cùng kỳ. Mặc dù doanh thu thuần trong kỳ đạt 224 tỷ đồng, tăng 10% so với cùng kỳ, tuy nhiên giá vốn hàng bán và các chi phí trong kỳ tăng mạnh do Công ty đẩy mạnh các hoạt động xúc tiến bán hàng trong khi thị trường trầm lắng do các ảnh hưởng từ biến động lãi suất.

Tại Báo cáo tài chính hợp nhất, lợi nhuận sau thuế soát xét bán niên năm 2026 đạt 245,2 tỷ đồng, giảm 32% so với mức 359,5 tỷ đồng của cùng kỳ năm trước; trong đó lợi nhuận sau thuế thuộc về cổ đông Công ty mẹ đạt 152,4 tỷ đồng, giảm 40%, và lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát đạt 92,8 tỷ đồng, giảm 10% so với cùng kỳ. Nguyên nhân chủ yếu là do trong 6 tháng đầu năm 2026, thị trường bất động sản vẫn còn nhiều khó khăn cùng với tâm lý khách hàng thận trọng hơn trước biến động của lãi suất, khiến sản lượng giao dịch bất động sản trên toàn thị trường kém sôi động hơn so với cùng kỳ năm trước.

In the interim separate financial statements, profit after tax for the six-month period of 2026 reached VND 18.9 billion, representing an 85% decrease compared to the same period last year. Although net revenue for the period reached VND 2,042 billion, up 38% compared to the same period last year, cost of goods sold and expenses increased significantly as the Company stepped up sales promotion activities amid a sluggish real estate market affected by interest rate volatility.

In the interim consolidated financial statements, profit after tax for the six-month period of 2026 reached VND 245.2 billion, representing a 32% decrease from VND 359.5 billion in the same period last year; of which profit after tax attributable to shareholders of the Parent Company reached VND 152.4 billion, down 40%, and profit after tax attributable to non-controlling interests reached VND 92.8 billion, down 10% compared to the same period last year. The main reasons were that, in the first six months of 2026, the real estate market continued to face many challenges, and customers became more cautious amid interest rate volatility, causing real estate transaction volume across the market to be less active than in the same period last year.

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

TRẦN QUỐC THỊNH

Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026

MỤC LỤC

	Trang
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Báo cáo soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	3 - 4
Báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ	8-9
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	10 - 37
Phụ lục 1 - Danh sách công ty con tại ngày 30 tháng 6 năm 2026	38 - 40

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") Thành phố Đồng Nai (trước đây là 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
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

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ông Trần Quốc Thịnh	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Hoàng Đức	Giám đốc Tài chính

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.

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 BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026.

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

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

- lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho 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 riêng giữa niên độ; và
- lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày/ kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 1 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 năm 2026 phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ. Ngoài ra, Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026 ("báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ") đề ngày 27 tháng 8 năm 2026 phù hợp với các quy định hiện hành trên áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

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

Ngày 27 tháng 8 năm 2026

TỔNG GIÁM ĐỐC

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ BẤT ĐỘNG SẢN ĐẤT XANH
DATXANH SERVICES
MSDN: 3602545495

Trần Quốc Thịnh

Shape the future
with confidence

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

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

Số tham chiếu: 11950710/E-69480597/LR

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

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

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh ("Công ty") được lập ngày 27 tháng 8 năm 2026 và được trình bày từ trang 5 đến trang 40, bao gồm báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ, báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày và bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đi kèm.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Shape the future
with confidence

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, và kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ của 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 riêng giữa niên độ.

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 27 tháng 8 năm 2026

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam

M.S.D.N: 0300[illegible]02 - C.T.T.N.H.H
CÔNG TY TNHH ERNST & YOUNG VIỆT NAM
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

A member firm of Ernst & Young Global Limited

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**4.067.589.091.807**	**4.466.088.171.991**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	***110***	***4***	***7.300.199.069***	***63.978.512.043***
1. Tiền	111		7.300.199.069	15.978.512.043
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	48.000.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	***120***	***5***	***179.831.331.529***	***132.260.768.981***
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123		179.284.887.207	129.872.219.396
2. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	124		(469.027.778)	(469.027.778)
3. Đầu tư ngắn hạn khác	125		1.015.472.100	2.857.577.363
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	***130***		***3.823.016.652.346***	***4.186.260.880.232***
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	365.122.804.025	422.273.200.079
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	89.003.719.478	91.993.036.885
3. Phải thu ngắn hạn khác	135	8	3.382.089.800.509	3.685.194.314.934
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	6,8	(13.199.671.666)	(13.199.671.666)
IV. Hàng tồn kho	***140***		***8.605.809.968***	***2.119.413.995***
1. Hàng tồn kho	141	9	8.605.809.968	2.119.413.995
V. Tài sản ngắn hạn khác	***160***		***48.835.098.895***	***81.468.596.740***
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	10	40.324.817.519	63.727.320.606
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		2.913.970.681	10.159.555.091
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163		-	2.103.270.667
4. Tài sản ngắn hạn khác	165		5.596.310.695	5.478.450.376
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**3.153.421.325.809**	**3.148.319.424.442**
I. Tài sản cố định	***220***		***141.055.225***	***223.942.213***
1. Tài sản cố định hữu hình	221		141.055.225	223.942.213
Nguyên giá	222		1.994.759.943	1.994.759.943
Giá trị khấu hao lũy kế	223		(1.853.704.718)	(1.770.817.730)
2. Tài sản vô hình	227		-	-
Nguyên giá	228		24.080.973.475	24.080.973.475
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(24.080.973.475)	(24.080.973.475)
II. Đầu tư tài chính dài hạn	***260***	***11***	***3.152.840.057.737***	***3.147.609.144.110***
1. Đầu tư vào công ty con	261		3.225.589.718.518	3.226.989.718.518
1. Đầu tư vào công ty liên kết	262		-	171.375.142.277
3. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn	264		(72.749.660.781)	(250.755.716.685)
III. Tài sản dài hạn khác	***270***		***440.212.847***	***486.338.119***
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271		417.141.164	349.266.436
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272		23.071.683	137.071.683
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280 = 100 + 200)	**280**		**7.221.010.417.616**	**7.614.407.596.433**

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
C. NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**1.214.957.362.580**	**1.616.704.871.634**
I. Nợ ngắn hạn	***310***		***1.214.957.362.580***	***1.616.704.871.634***
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	12	32.560.678.388	111.063.632.441
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	13	11.246.673.553	11.410.977.059
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313		2.613.727	2.613.727
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	14	1.513.656.809	14.063.089.379
5. Phải trả người lao động	315		4.179.471.205	10.970.683.374
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	15	110.082.660.052	119.041.434.414
7. Phải trả ngắn hạn khác	320	16	987.225.099.763	1.289.376.425.433
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		68.146.509.083	60.776.015.807
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**6.006.053.055.036**	**5.997.702.724.799**
I. Vốn chủ sở hữu	***410***	***17.1***	***6.006.053.055.036***	***5.997.702.724.799***
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		5.791.031.240.000	5.791.031.240.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	*411a*		*5.791.031.240.000*	*5.791.031.240.000*
2. Thặng dư vốn	412		4.503.548.710	4.503.548.710
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		210.518.266.326	202.167.936.089
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối luỹ kế đến cuối kỳ trước	*420a*		*191.622.570.230*	*(38.193.928.231)*
- Lỗ sau thuế chưa phân phối trong kỳ	*420b*		*18.895.696.096*	*240.361.864.320*
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	**440**		**7.221.010.417.616**	**7.614.407.596.433**

Phê duyệt, ngày 27 tháng 8 năm 2026

NGƯỜI LẬP	KẾ TOÁN TRƯỞNG	NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT
Nguyễn Thị Huyền Trân	Nguyễn Nhật Thiên	Trần Quốc Thịnh

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

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

cho kỳ kế toán sáu tháng kế thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026

VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	18.1	224.241.566.457	203.705.923.705
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10	18.1	224.241.566.457	203.705.923.705
3. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	19	195.295.035.320	40.526.629.178
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)	20		28.946.531.137	163.179.294.527
5. Doanh thu hoạt động tài chính	22	18.2	16.267.129.143	3.427.841.018
6. Chi phí tài chính	23	20	(5.230.913.627)	4.120.516.922
7. Chi phí bán hàng	25	21	16.293.880.086	4.901.899.261
8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	21	12.563.918.653	7.932.229.937
9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 +21 + 22 - (23 + 25 + 26)}	30		21.586.775.168	149.652.489.425
10. Thu nhập khác	31		211.699.659	202.016.202
11. Chi phí khác	32		485.854.707	446.662.971
12. Lỗ khác (40 = 31 - 32)	40		(274.155.048)	(244.646.769)
13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		21.312.620.120	149.407.842.656
14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	23.1	2.302.924.024	24.464.770.420
15. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	23.3	114.000.000	159.578.931
16. Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 - 51 - 52)	60		18.895.696.096	124.783.493.305

Phê duyệt, ngày 27 tháng 8 năm 2026

NGƯỜI LẬP	KẾ TOÁN TRƯỞNG	NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT
Nguyễn Thị Huyền Trân	Nguyễn Nhật Thiên	Trần Quốc Thịnh

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

cho kỳ kế toán sáu tháng kế thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026

VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**01**		**21.312.620.120**	**149.407.842.656**
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định ("TSCĐ") hữu hình	02	22	82.886.988	130.370.255
- (Hoàn nhập dự phòng) dự phòng	03	20	(5.230.913.627)	4.120.516.922
- Lãi từ hoạt động đầu tư, tài chính	05		(16.267.129.143)	(3.427.841.018)
3. (Lỗ) lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	**08**		**(102.535.662)**	**150.230.888.815**
- Giảm các khoản phải thu	09		384.233.188.226	88.907.541.142
- Tăng hàng tồn kho	10		(6.486.395.973)	(18.608.139.828)
- Giảm các khoản phải trả	11		(399.567.927.569)	(204.515.504.852)
- Giảm chi phí chờ phân bổ	12		23.334.628.359	11.614.658.381
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	14	(11.852.998.785)	(80.518.453)
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(3.292.732.902)	(1.561.143.350)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**		**(13.734.774.306)**	**25.987.781.855**
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm tài sản cố định	21		-	(38.690.909)
2. Tiền chi gửi ngân hàng có kỳ hạn	23		(48.000.000.000)	(10.000.000.000)
3. Tiền thu hồi cho vay	24		-	8.155.961.931
4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	(22.872.000.000)
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		5.056.461.332	10.583.334.851
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**		**(42.943.538.668)**	**(14.171.394.127)**

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

cho kỳ kế toán sáu tháng kế thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026

VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	**50**		**(56.678.312.974)**	**11.816.387.728**
Tiền và các khoản tương đương tiền đầu kỳ	**60**		**63.978.512.043**	**31.149.989.776**
Tiền và các khoản tương đương tiền cuối kỳ	**70**	**4**	**7.300.199.069**	**42.966.377.504**

Phê duyệt, ngày 27 tháng 8 năm 2026

NGƯỜI LẬP	KẾ TOÁN TRƯỞNG	NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT
Nguyễn Thị Huyền Trân	Nguyễn Nhật Thiên	Trần Quốc Thịnh

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

cho kỳ kế toán sáu tháng kế thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

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 (nay là Sở Tài chính) Thành phố Đồng Nai (trước đây là Tỉnh Đồng Nai) cấp ngày 21 tháng 7 năm 2011 và các GCNĐKDN điều chỉnh sau đó.

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

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

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty là 12 tháng.

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

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 là 155 (ngày 31 tháng 12 năm 2025: 341).

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

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

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 11 và Phụ lục 1. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ. Ngoài ra, Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho từ ngày 01 tháng 6 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 năm 2026 ("báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ") đề ngày 27 tháng 8 năm 2026 phù hợp với các quy định hiện hành trên áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

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

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

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và 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).

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.2 *Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng* (tiếp theo)

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

2.3 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

2.4 *Kỳ báo cáo*

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

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này được lập cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026.

2.5 *Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán*

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

.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 *Thay đổi chính sách kế toán do áp dụng quy định kế toán mới theo Thông tư số 99/2025/TT- BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp*

Vào ngày 27 tháng 10 năm 2025, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 99/2025/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp ("Thông tư 99"), thay thế Thông tư số 200/2014/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp do Bộ Tài chính ban hành ngày 22 tháng 12 năm 2014 và một số quy định khác có liên quan.

Công ty áp dụng các thay đổi về chính sách kế toán theo quy định tại Thông tư 99 và có ảnh hưởng tới Công ty trên cơ sở phi hồi tố do Thông tư 99 không yêu cầu áp dụng hồi tố đối với các thay đổi này. Công ty cũng đã trình bày lại dữ liệu tương ứng đối với một số chỉ tiêu cho phù hợp với cách trình bày theo Thông tư 99, như được trình bày tại Thuyết minh số 25.

3.2 *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, không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền và không bị hạn chế sử dụng.

3.3 *Hàng tồn kho*

Thành phẩm và hàng hóa bất động sản

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

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

3.3 Hàng tồn kho (tiếp theo)

Thành phẩm và hàng hóa bất động sản (tiếp theo)

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

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

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

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

Hàng tồn kho khác

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

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

Công ty xác định số lượng và tính giá trị hàng tồn kho theo từng lần phát sinh. Giá trị hàng tồn kho đó 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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho là khoản dự tính trước phần giá trị bị giảm xuống (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời v.v...) thấp hơn giá trị đã ghi sổ kế toán của hàng tồn kho và nhằm bù đắp các khoản thiệt hại thực tế xảy ra do nguyên vật liệu, thành phẩm, hàng hóa tồn kho khác bị giảm giá. Công ty thực hiện trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho khi có bằng chứng cho thấy giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn so với giá gốc của hàng tồn kho.

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ. Khi hàng tồn kho bị hủy bỏ do hết hạn sử dụng, mất phẩm chất, hư hỏng, không còn giá trị sử dụng, các khoản chênh lệch phát sinh giữa số dự phòng giảm giá hàng tồn kho đã trích lập và giá gốc hàng tồn kho được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ.

3.4 Các khoản phải thu

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

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

3.4 Các khoản phải thu (tiếp theo)

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán. 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 riêng giữa niên độ. Khi các khoản nợ phải thu khó đòi được xác định là không thể thu hồi được và kế toán thực hiện xóa nợ, các khoản chênh lệch phát sinh giữa số dự phòng nợ phải thu khó đòi và giá gốc nợ phải thu được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ.

Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán, mức trích lập dự phòng như sau:

Thời gian quá hạn	*Mức trích lập dự phòng (% giá trị khoản phải thu)*
Từ 6 tháng đến dưới 1 năm	30
Từ 1 năm đến dưới 2 năm	50
Từ 2 năm đến dưới 3 năm	70
Từ 3 năm trở lên	100

3.5 Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình bao gồm những tài sản có hình thái vật chất do doanh nghiệp nắm giữ để sử dụng cho hoạt động sản xuất, kinh doanh.

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 đến vị trí và trạng thái cần thiết để tài sản đó có khả năng hoạt động theo cách thức dự định của Công ty.

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

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

3.6 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 trạng thái có khả năng hoạt động theo cách thức dự định của Công ty.

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

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

3.7 Khấu hao và hao mòn

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

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

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

3.8 *Chi phí chờ phân bổ*

Chi phí chờ phân bổ 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 chờ phân bổ dài hạn liên quan đến hoạt động kinh doanh trong nhiều kỳ kế toán để phân bổ dần vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ.

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

3.9 *Các khoản đầu tư*

Đầu tư vào các công ty con

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

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

Đầu tư vào các công ty liên kết

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

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn 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 một phần hoặc toàn bộ giá trị của khoản đầu tư (bao gồm cả các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, nếu có) bị suy giảm giá trị hoặc không thu hồi được tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

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

3.10 *Các khoản phải trả*

Các khoản phải trả bao gồm khoản nợ phải trả của Công ty cho người bán vật tư, hàng hóa, người cung cấp dịch vụ, người bán TSCĐ, các khoản đầu tư tài chính theo hợp đồng kinh tế đã ký kết.

3.11 *Phải trả cổ tức, lợi nhuận*

Công ty ghi nhận khoản phải trả về cổ tức, lợi nhuận là thời điểm doanh nghiệp không có quyền từ chối nghĩa vụ chi trả cổ tức, lợi nhuận cho các cổ đông của công ty theo quy định của pháp luật liên quan.

3.12 *Các khoản chi phí phải trả*

Chi phí phải trả bao gồm các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có đủ chứng từ, hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

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

3.13 Các khoản dự phòng

Dự phòng chung

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

Khi Công ty cho rằng một phần hoặc toàn bộ chi phí để thanh toán một khoản dự phòng sẽ được hoàn lại, ví dụ như thông qua hợp đồng bảo hiểm, khoản bồi hoàn này chỉ được ghi nhận là một tài sản riêng biệt khi việc nhận được bồi hoàn là gần như chắc chắn. Chi phí liên quan đến các khoản dự phòng được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh [riêng] giữa niên độ sau khi đã trừ đi các khoản bồi hoàn.

Nếu ảnh hưởng về giá trị thời gian của tiền là trọng yếu thì giá trị của một khoản dự phòng cần được chiết khấu về giá trị hiện tại sử dụng tỷ lệ chiết khấu là tỷ lệ trước thuế và phản ảnh rõ những rủi ro cụ thể của khoản nợ đó. Khi giá trị của khoản dự phòng được chiết khấu, phần tăng lên theo thời gian của khoản dự phòng được ghi nhận là chi phí tài chính.

3.14 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 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 tương ứng với số cổ phiếu phát hành thành công. Phần chi phí phát hành cổ phiếu không thành công được ghi nhận vào chi phí tài chính.

3.15 Phân chia lợi nhuận

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

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

- *Quỹ đầu tư phát triển*

  Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của 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 báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ.

3.16 Ghi nhận doanh thu

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

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

cho kỳ kế toán sáu tháng kế thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026

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

3.16 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

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

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

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 chuyển nhượng bất động sản

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản được chuyển giao cho người mua.

Doanh thu từ tiền lãi

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ.

Cổ tức

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

Doanh thu cho thuê

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

3.17 Các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu bao gồm chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại.

Các khoản giảm trừ doanh thu phát sinh cùng năm tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của năm phát sinh. Trường hợp sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ tiêu thụ trong năm nhưng đến năm sau mới phát sinh chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại, Công ty ghi giảm doanh thu ghi nhận trong năm nếu các khoản giảm trừ doanh thu này phát sinh trước thời điểm phát hành báo cáo tài chính.

3.18 Chi phí bán hàng

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ.

3.19 Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình quản lý chung của Công ty.

3.20 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

3.20 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hiện hành (tiếp theo)

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

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc 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 riêng giữa niên độ.

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

- Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch; và
- Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào các công ty con và công ty liên kết khi Công ty có khả năng kiểm soát thời gian hoàn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

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, ngoại trừ:

- Tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch; và
- Đối với các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con và công ty liên kết, tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận khi chắc chắn là chênh lệch tạm thời sẽ được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán được và có lợi nhuận tính thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.

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 được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho kỳ kế toán năm 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 riêng giữa niên độ ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

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

3.20 *Thuế* (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

3.21 *Các bên liên quan*

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

3.22 *Ước tính kế toán trọng yếu*

Việc lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ tuân thủ theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ yêu cầu Ban Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu về tài sản, nợ phải trả và việc trình bày các khoản nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày kết thúc năm tài chính cũng như các số liệu về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ kế toán.

Các ước tính và giả định thường xuyên được đánh giá dựa trên kinh nghiệm trong quá khứ và các yếu tố khác, bao gồm các giả định trong tương lai có ảnh hưởng trọng yếu tới báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty và được Ban Giám đốc đánh giá lá hợp lý. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Tiền mặt	269.244.607	95.459.607
Tiền gửi không kỳ hạn	7.030.954.462	15.883.052.436
- *Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam*	*5.102.251.157*	*13.743.528.330*
- *Ngân hàng TMCP Tài Lộc*	*808.666.005*	*90.164.388*
- *Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng*	*783.712.783*	*1.768.860.458*
- *Ngân hàng khác*	*336.324.517*	*280.499.260*
Các khoản tương đương tiền	-	48.000.000.000
TỔNG CỘNG	**7.300.199.069**	**63.978.512.043**

5. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

VND

	Số cuối kỳ			*Số đầu kỳ*		
	Giá gốc	*Giá trị có thể thu hồi*	*Giá trị dự phòng*	Giá gốc	*Giá trị có thể thu hồi*	*Giá trị dự phòng*
Tiền gửi kỳ hạn *(*)*	61.000.000.000	61.000.000.000	-	13.000.000.000	13.000.000.000	-
Cho vay	110.500.000.000	110.500.000.000	-	110.500.000.000	110.500.000.000	-
Lãi tiền gửi, cho vay	7.784.887.207	7.315.859.429	(469.027.778)	6.372.219.396	5.903.191.618	(469.027.778)
Khác	1.015.472.100	1.015.472.100	-	2.857.577.363	2.857.577.363	-
TỔNG CỘNG	**180.300.359.307**	**179.831.331.529**	**(469.027.778)**	**132.729.796.759**	**132.260.768.981**	**(469.027.778)**
Trong đó:						
Phải thu bên khác	*100.140.122.629*	*100.140.122.629*	-	*13.000.000.000*	*13.000.000.000*	-
Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 24)	*80.160.236.678*	*79.691.208.900*	*(469.027.778)*	*119.729.796.759*	*119.260.768.981*	*(469.027.778)*

(*) Số dư này thể hiện các khoản tiền gửi ngắn hạn bằng VND tại ngân hàng thương mại có kỳ hạn gốc từ ba (3) đến mười hai (12) tháng và hưởng lãi suất từ 6,8% đến 7,5%/năm.

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

VND

	Số cuối kỳ		*Số đầu kỳ*	
	Giá trị ghi sổ	*Giá trị dự phòng*	Giá trị ghi sổ	*Giá trị dự phòng*
Phải thu từ bên liên quan *(Thuyết minh số 24)*	319.941.768.660	(85.379.492)	264.201.799.558	(85.379.492)
Phải thu từ bên khác	45.181.035.365	(423.500.000)	158.071.400.521	(423.500.000)
TỔNG CỘNG	**365.122.804.025**	**(508.879.492)**	**422.273.200.079**	**(508.879.492)**

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

VND

	Số cuối kỳ		*Số đầu kỳ*	
	Giá trị ghi sổ	*Giá trị dự phòng*	*Giá trị ghi sổ*	*Giá trị dự phòng*
Trả trước cho bên khác	76.125.242.021	-	57.141.105.604	-
- *Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Đất Xanh Miền Nam*	*17.550.460.425*	-	-	-
- *Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Đông Nam Bộ*	*8.637.474.808*	-	*8.637.474.808*	-
- *Công ty Cổ phần Đông Tây Land*	*7.848.898.233*	-	*7.848.898.233*	-
- *Các khoản trả trước khác*	*42.088.408.555*	-	*40.654.732.563*	-
Trả trước cho bên liên quan *(Thuyết minh số 24)*	12.878.477.457	-	34.851.931.281	-
TỔNG CỘNG	**89.003.719.478**	**-**	**91.993.036.885**	**-**

8. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

VND

	Số cuối kỳ		*Số đầu kỳ*	
	Giá trị ghi sổ	*Giá trị dự phòng*	*Giá trị ghi sổ*	*Giá trị dự phòng*
Ký quỹ cho các hợp đồng tiếp thị và phân phối dự án bất động sản	2.364.559.000.000	-	2.411.309.000.000	-
Tạm hoàn lại tiền thu hộ chủ đầu tư	939.964.392.098	-	1.200.364.392.098	-
Cổ tức	40.008.188.421	(4.057.318.421)	30.210.188.421	(4.057.318.421)
Khác	37.558.219.990	(8.633.473.753)	43.310.734.415	(8.633.473.753)
TỔNG CỘNG	**3.382.089.800.509**	**(12.690.792.174)**	**3.685.194.314.934**	**(12.690.792.174)**
Trong đó:	*3.357.138.496.538*	-	*3.653.990.496.538*	-
Phải thu bên khác	2.364.559.000.000	-	2.411.309.000.000	-
Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 24)	939.964.392.098	-	1.200.364.392.098	-

9. HÀNG TỒN KHO

VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Căn hộ	6.804.254.925	-
Bất động sản dở dang	1.186.123.465	1.186.123.465
Hàng hóa khác	615.431.578	933.290.530
TỔNG CỘNG	**8.605.809.968**	**2.119.413.995**

10. CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỔ NGẮN HẠN

VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Chi phí hoa hồng môi giới	28.613.439.699	32.270.948.841
Chi phí hỗ trợ lãi suất	11.236.366.511	31.151.703.350
Khác	475.011.309	304.668.415
TỔNG CỘNG	**40.324.817.519**	**63.727.320.606**

11. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Đầu tư vào công ty con *(i)*	3.225.589.718.518	3.226.989.718.518
Đầu tư vào công ty liên kết *(ii)*	-	171.375.142.277
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn *(iii)*	(72.749.660.781)	(250.755.716.685)
GIÁ TRỊ THUẦN	**3.152.840.057.737**	**3.147.609.144.110**

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

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

Tên công ty con	*Lĩnh vực kinh doanh*	*Tình trạng hoạt động*	*Số cuối kỳ*		*Số đầu kỳ*	
			Tỷ lệ sở hữu và quyền biểu quyết	*Giá gốc đầu tư*	*Tỷ lệ sở hữu và quyền biểu quyết*	*Giá gốc đầu tư*
			%	*VND*	*%*	*VND*
Công ty Cổ phần Regal Group ("Regal Group")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	55	1.104.629.900.000	55	1.104.629.900.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Địa ốc Đất Xanh Miền Bắc ("Đất Xanh Miền Bắc")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	63,5	890.867.541.498	63,5	890.867.541.498
Công ty Cổ phần Bất động sản LinkGroup ("LinkGroup")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	80,5	624.783.399.435	80,5	624.783.399.435
Công ty Cổ phần Cara Group ("Cara Group")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	61	137.055.920.000	61	137.055.920.000
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Đầu tư Đất Xanh Miền Trung ("Đất Xanh Miền Trung")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	61	132.688.477.035	61	132.688.477.035
Công ty Cổ phần Phát triển Địa ốc Nam Trung Bộ ("Nam Trung Bộ")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	71	118.753.970.550	71	118.753.970.550
Công ty Cổ phần Công nghệ Ihouzz ("Ihouzz")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	53	106.000.000.000	53	106.000.000.000
Công ty Cổ phần Bất động sản GPT ("GPT")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	59	26.885.120.000	59	26.885.120.000
Công ty Cổ phần DXMD Việt Nam ("DXMD Việt Nam")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	61	22.846.400.000	61	22.846.400.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ Đất Xanh Miền Tây ("DV Đất Xanh Miền Tây")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	55,2	22.623.000.000	55,2	22.623.000.000

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

cho kỳ kế toán sáu tháng kế thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026

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

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

Tên công ty con	*Lĩnh vực kinh doanh*	*Tình trạng hoạt động*	*Số cuối kỳ*		*Số đầu kỳ*	
			Tỷ lệ sở hữu và quyền biểu quyết	*Giá gốc đầu tư*	*Tỷ lệ sở hữu và quyền biểu quyết*	*Giá gốc đầu tư*
			%	*VND*	*%*	*VND*
Công ty Cổ phần Dịch vụ Tài chính Bất động sản Tulip ("Bất động sản Tulip")	Dịch vụ tài chính bất động sản	Đang hoạt động	60	16,153,720,000	60	16,153,720,000
Công ty Cổ phần Công nghệ Bất động sản Việt Nam ("Công Nghệ BĐS")	Phát triển công nghệ	Đang hoạt động	51	14,328,270,000	51	14,328,270,000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Bất động sản Tây Nam ("Bất động sản Tây Nam")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	4,080,000,000	51	4,080,000,000
Công ty Cổ phần Tiptek ("Tiptek")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	65	3,894,000,000	65	3,894,000,000
Công ty Cổ phần Đất Phát Hưng ("Đất Phát Hưng")	Kinh doanh BĐS	Giải thể	-	-	70	1,400,000,000
TỔNG CỘNG				**3,225,589,718,518**		**3,226,989,718,518**

(*) Ngày 2 tháng 4 năm 2026, Công ty đã thực hiện các thủ tục giải thể Công ty Đất Phát Hưng theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 04/2025/NQ-DXS/HĐQT.

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

Tên công ty liên kết	*Lĩnh vực kinh doanh*	*Tình trạng hoạt động*	*Số cuối kỳ*		*Số đầu kỳ*	
			Tỷ lệ sở hữu và quyền biểu quyết	*Giá gốc đầu tư*	*Tỷ lệ sở hữu và quyền biểu quyết*	*Giá gốc đầu tư*
			%	*VND*	*%*	*VND*
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Đất Xanh Miền Nam ("Đất Xanh Miền Nam") *(*)*	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	-	-	49,1	171.375.142.277

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

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

(*) Vào ngày 13 tháng 1 năm 2026, Công ty đã hoàn tất chuyển nhượng toàn bộ số cổ phần đang sở hữu tại Đất Xanh Miền Nam cho các cá nhân với giá thỏa thuận theo hợp đồng, theo đó, Đất Xanh Miền Nam không còn là công ty liên kết của Công ty kể từ ngày này. Giao dịch trên được phê duyệt theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 01/2026/NQ-DXS/HĐQT ngày 13 tháng 1 năm 2026.

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

VND

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm2026	*Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm2025*
Số đầu kỳ	250.755.716.685	250.159.964.630
Dự phòng trích lập trong kỳ	-	4.120.516.922
Hoàn nhập dự phòng trong kỳ	(178.006.055.904)	-
Số cuối kỳ	72.749.660.781	254.280.481.552

12. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Phải trả các bên khác	21.475.279.856	103.184.191.083
Công ty TNHH SaleReal Investment	*3.456.804.801*	*19.628.252.035*
Khác	*18.018.475.055*	*83.555.939.048*
Phải trả các bên liên quan *(Thuyết minh số 24)*	11.085.398.532	7.879.441.358
TỔNG CỘNG	**32.560.678.388**	**111.063.632.441**

13. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Các bên liên quan trả tiền trước *(Thuyết minh số 24)*	10.174.065.231	10.176.816.324
Các bên khác trả tiền trước	1.072.608.322	1.234.160.735
TỔNG CỘNG	**11.246.673.553**	**11.410.977.059**

14. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

VND

	Số đầu kỳ	*Tăng*	*Giảm*	*Số cuối kỳ*
Phải trả				
Thuế thu nhập cá nhân	1.485.299.951	3.984.693.798	(4.485.779.551)	984.214.198
Thuế thu nhập doanh nghiệp	12.140.702.492	2.302.924.024	(13.956.269.452)	487.357.064
Thuế giá trị gia tăng	381.750.456	22.431.850.481	(22.813.600.937)	-
Thuế khác	55.336.480	1.508.355	(14.759.288)	42.085.547
TỔNG CỘNG	**14.063.089.379**	**28.720.976.658**	**(41.270.409.228)**	**1.513.656.809**
Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng	10.159.555.091	15.186.266.071	(22.431.850.481)	2.913.970.681
Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.103.270.667	-	(2.103.270.667)	-
TỔNG CỘNG	**12.262.825.758**	**15.186.266.071**	**(24.535.121.148)**	**2.913.970.681**

15. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Chi phí hoa hồng môi giới và quảng cáo	68.286.236.379	72.128.768.241
Hỗ trợ lãi suất	38.064.291.188	43.239.633.688
Khác	3.732.132.485	3.673.032.485
TỔNG CỘNG	**110.082.660.052**	**119.041.434.414**

16. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Nhận đặt cọc từ khách hàng mua bất động sản	904.724.617.484	1.210.077.336.906
Nhận đặt cọc, ký quỹ dịch vụ môi giới	80.000.000.564	76.877.500.564
Nhận vốn góp hợp tác kinh doanh	86.000.000	86.000.000
Khác	2.414.481.715	2.335.587.963
TỔNG CỘNG	**987.225.099.763**	**1.289.376.425.433**
Trong đó:		
Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 24)	*31.340.927.286*	*35.043.427.286*
Phải trả bên khác	*955.884.172.477*	*1.254.332.998.147*

17. VỐN CHỦ SỞ HỮU

17.1 *Tình hình tăng, giảm nguồn vốn chủ sở hữu*

VND

	Vốn cổ phần	*Thặng dư vốn cổ phần*	*Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối*	*Tổng cộng*
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025				
Số đầu kỳ	5.791.031.240.000	4.503.548.710	(33.973.802.739)	5.761.560.985.971
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	124.783.493.305	124.783.493.305
Số cuối kỳ	5.791.031.240.000	4.503.548.710	90.809.690.566	5.886.344.479.276
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026				
Số đầu kỳ	5.791.031.240.000	4.503.548.710	202.167.936.089	5.997.702.724.799
Trích lập quỹ thưởng và phúc lợi *(*)*	-	-	(10.545.365.859)	(10.545.365.859)
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	18.895.696.096	18.895.696.096
Số cuối kỳ	5.791.031.240.000	4.503.548.710	210.518.266.326	6.006.053.055.036

(*) Theo Quyết định số 01-2026/NQ-DXS/ĐHĐCĐ ngày 24 tháng 4 năm 2026, Đại hội đồng Cổ đông đã thông qua phương án trích lập quỹ khen thưởng và phúc lợi từ nguồn lợi nhuận sau thuế thuộc về cổ đông công ty mẹ của năm tài chính niên độ 31 tháng 12 năm 2025 với số tiền là 10.545.365.859 VND.

17. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

VND

	Kỳ này	*Kỳ trước*
Vốn đã góp của chủ sở hữu		
Số đầu kỳ và số cuối kỳ	5.791.031.240.000	5.791.031.240.000

17.3 *Cổ phiếu phổ thông*

	Số cổ phiếu	
	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
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.

18. DOANH THU

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

VND

	Kỳ này	*Kỳ trước*
Doanh thu dịch vụ môi giới bất động sản	223.651.409.366	73.330.226.375
Doanh thu chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ	-	122.327.727.262
Doanh thu từ bán căn hộ	-	8.047.970.068
Doanh thu khác	590.157.091	-
TỔNG CỘNG	**224.241.566.457**	**203.705.923.705**
Trong đó:		
Doanh thu với bên khác	*43.068.602.272*	*136.396.810.898*
Doanh thu với bên liên quan (Thuyết minh số 24)	*181.172.964.185*	*67.309.112.807*

18. DOANH THU (tiếp theo)

18.2 *Doanh thu hoạt động tài chính*

VND

	Kỳ này	*Kỳ trước*
Cổ tức được chia	9.798.000.000	-
Thu nhập từ lãi cho vay, lãi tiền gửi	6.469.129.143	3.427.841.018
TỔNG CỘNG	**16.267.129.143**	**3.427.841.018**

19. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

VND

	Kỳ này	*Kỳ trước*
Giá vốn dịch vụ bất động sản	194.905.787.320	32.794.500.076
Giá vốn bán căn hộ	-	7.732.129.102
Giá vốn khác	389.248.000	-
TỔNG CỘNG	**195.295.035.320**	**40.526.629.178**

20. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

VND

	Kỳ này	*Kỳ trước*
(Hoàn nhập dự phòng) dự phòng các khoản đầu tư	(5.230.913.627)	4.120.516.922

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

VND

	Kỳ này	*Kỳ trước*
Chi phí bán hàng	**16.293.880.086**	**4.901.899.261**
Chi phí nhân viên	14.182.846.937	4.187.764.101
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.940.552.710	507.600.000
Chi phí khấu hao và hao mòn	62.426.670	120.760.004
Khác	108.053.769	85.775.156
Chi phí quản lý doanh nghiệp	**12.563.918.653**	**7.932.229.937**
Chi phí nhân viên	8.722.493.090	4.946.660.056
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.456.941.569	2.214.906.656
Chi phí khấu hao và hao mòn	20.460.318	9.610.251
Khác	1.364.023.676	761.052.974
TỔNG CỘNG	**28.857.798.739**	**12.834.129.198**

22. CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ

VND

	Kỳ này	*Kỳ trước*
Chi phí dịch vụ mua ngoài	185.642.322.068	18.304.666.559
Chi phí nhân viên	36.324.526.103	26.346.764.330
Chi phí khấu hao và hao mòn	82.886.988	130.370.255
Giá vốn bán căn hộ	-	7.732.129.102
Khác	2.103.098.900	846.828.130
TỔNG CỘNG	**224.152.834.059**	**53.360.758.376**

23. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

23.1 Chi phí thuế TNDN

VND

	Kỳ này	*Kỳ trước*
Chi phí thuế TNDN hiện hành	2.302.924.024	24.464.770.420
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	114.000.000	159.578.931
TỔNG CỘNG	**2.416.924.024**	**24.624.349.351**

23. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

23.1 *Chi phí thuế TNDN* (tiếp theo)

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

	Kỳ này	*Kỳ trước*
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**21.312.620.120**	**149.407.842.656**
Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Công ty	4.262.524.024	29.881.568.531
Các khoản điều chỉnh:		
Lỗ năm trước chuyển sang	-	(5.286.893.583)
Cổ tức được chia	(1.959.600.000)	-
Khác	114.000.000	29.674.403
Chi phí thuế TNDN	**2.416.924.024**	**24.624.349.351**

23.2 *Thuế TNDN hiện hành*

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

23.3 *Thuế TNDN hoãn lại*

Công ty đã ghi nhận khoản tài sản thuế TNDN hoãn lại với các biến động trong kỳ này và kỳ trước như sau:

VND

	Báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ		*Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ*	
	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*	*Kỳ này*	*Kỳ trước*
Các khoản trích trước	15.488.947	129.488.947	(114.000.000)	(159.578.931)
Thuế TNDN đã nộp từ các khoản tiền thanh toán theo tiến độ của khách hàng *(*)*	7.582.736	7.582.736	-	-
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	***23.071.683***	***137.071.683***		
Chi phí thuế thu nhập hoãn lại tính vào báo cáo kết quả kinh doanh riêng giữa niên độ			***(114.000.000)***	***(159.578.931)***

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

24. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan có tồn tại sự kiểm soát hoặc có phát sinh giao dịch, số dư cho cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026:

Bên liên quan	*Mối quan hệ*
Phụ lục 1	Các công ty con
Công ty Cổ phần BLUEMARQ Group ("BLUEMARQ Group") (trước đây là Công ty Cổ Phần Tập đoàn Đất Xanh)	Công ty mẹ
Công ty Cổ phần BLUEMARQ Development ("BLUEMARQ Development") (trước đây là Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hà An)	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty Cổ Phần Vicco - Sài Gòn ("Vicco Saigon")	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Miền Bắc ("Đầu tư Bất động sản Miền Bắc")	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty TNHH Charm & CI Việt Nam ("Charm&CI")	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty TNHH Xây dựng – Thương mại – Dịch vụ Hà Thuận Hùng ("Hà Thuận Hùng")	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Hội An Invest ("Hội An")	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Bất động sản Indochine ("Indochine")	Công ty con của công ty liên kết
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Đất Xanh Miền Nam ("Đất Xanh Miền Nam")	Công ty liên kết (đến ngày 16 tháng 1 năm 2026)
Công ty TNHH Bất động sản Tập đoàn Nam Việt ("Nam Việt")	Công ty con của công ty liên kết (đến ngày 16 tháng 1 năm 2026)
Ông Nguyễn Trường Sơn	Chủ tịch Hội đồng Quản trị ("HĐQT")
Ông Trần Quốc Thịnh	Phó Chủ tịch HĐQT, Tổng Giám đốc
Ông Hà Đức Hiếu	Thành viên HĐQT
Ông Lê Đặng Quốc Hùng	Thành viên HĐQT
Ông Trần Thanh Tân	Thành viên HĐQT độc lập
Ông Nguyễn Hoàng Đức	Giám đốc Tài chính
Bà Phạm Thị Nguyên Thanh	Tổng Giám đốc (đến ngày 31 tháng 3 năm2025)

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

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

VND

Bên liên quan	*Nội dung nghiệp vụ*	*Kỳ này*	*Kỳ trước*
BLUEMARQ Development	Cung cấp dịch vụ môi giới	176.240.964.169	31.164.843.301
	Thu hồi ký quỹ	45.250.000.000	-
	Ký quỹ dự án	-	305.000.000.000
Hội An	Cung cấp dịch vụ môi giới	-	5.283.461.530
DXMD Việt Nam	Cung cấp dịch vụ môi giới	1.684.409.371	23.458.752.885
	Phí dịch vụ môi giới	714.226.750	1.454.197.223
	Nhận ký quỹ	-	1.500.000.000
	Hoàn ký quỹ	-	1.000.000.000
Đất Xanh Miền Tây	Góp vốn	-	22.623.000.000
Linkhouse	Phí dịch vụ môi giới	5.724.054.936	-
	Hoàn ký quỹ	960.000.000	170.000.000
	Nhận ký quỹ	657.500.000	-
Đất Xanh Miền Nam	Thu hồi gốc vay	-	13.931.175.222
	Hoàn ký quỹ	-	6.500.000.000
	Thu hồi lãi vay	-	2.108.531.167
	Lãi cho vay	-	576.330.811
Cara Group	Mua hàng hoá	6.804.254.925	-
	Lãi cho vay	505.479.453	17.534.247
	Cho vay	-	10.000.000.000
	Nhận cổ tức	-	9.988.304.094
Hà Thuận Hùng	Cung cấp dịch vụ môi giới	1.193.379.731	6.303.769.669

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

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

VND

Bên liên quan	*Nội dung nghiệp vụ*	*Kỳ này*	*Kỳ trước*
Đất Xanh Miền Bắc	Phí dịch vụ môi giới	17.667.104.289	128.132.533
	Hoàn ký quỹ	1.400.000.000	-
	Cung cấp dịch vụ môi giới	-	66.357.394
LinkGroup	Hoàn ký quỹ	4.000.000.000	700.000.000
	Thu hồi lãi vay	4.000.000.000	-
	Lãi cho vay	3.479.023.973	2.238.945.203
	Cung cấp dịch vụ môi giới	1.159.962.776	-
	Phí dịch vụ môi giới	-	674.741.144
Ihouzz	Phí dịch vụ môi giới	404.685.132	-
	Doanh thu cho thuê văn phòng	130.909.091	-
	Phí dịch vụ khác	100.000.000	-
	Cung cấp dịch vụ môi giới	34.679.410	369.226.253
	Nhận Ký quỹ	-	500.000.000
Vicco Saigon	Phí thuê văn phòng	3.207.587.850	1.305.369.540
	Doanh thu khác	359.248.000	-
GPT	Cung cấp dịch vụ môi giới	76.614.120	373.130.018
	Phí dịch vụ môi giới	3.636.364	75.606.889
	Hoàn ký quỹ	-	600.000.000
Đất Phát Hưng	Cung cấp dịch vụ môi giới	-	289.571.757
Tulip	Góp vốn	-	249.000.000
Ông Trần Quốc Thịnh	Phí thuê xe	102.000.000	30.600.000
Indochine	Phí dịch vụ môi giới	2.829.768.118	-
	Nhận ký quỹ	1.500.000.000	-
	Cung cấp dịch vụ môi giới	292.797.517	-
Nam Trung Bộ	Cổ tức được chia	9.798.000.000	-

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

Các giao dịch với các bên liên quan khác

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

VND

	Kỳ này	*Kỳ trước*
Ông Nguyễn Trường Sơn	500.085.026	655.655.095
Ông Trần Quốc Thịnh	1.063.341.569	315.175.180
Bà Phạm Thị Nguyên Thanh (từ nhiệm ngày 31 tháng 3 năm 2025)	-	1.104.079.564
Các thành viên quản lý khác	5.056.469.785	2.727.039.755
TỔNG CỘNG	**6.619.896.380**	**4.801.949.594**

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

VND

Bên liên quan	*Nội dung nghiệp vụ*	*Số cuối kỳ*	*Số đầu kỳ*
Phải thu ngắn hạn của khách hàng			
BLUEMARQ Development	Cung cấp dịch vụ môi giới	257.147.412.814	199.966.271.892
Hà Thuận Hùng	Cung cấp dịch vụ môi giới	52.403.498.228	51.090.780.523
Hội An	Cung cấp dịch vụ môi giới	5.811.807.680	5.811.807.680
DXMD Việt Nam	Cung cấp dịch vụ môi giới	1.295.778.046	4.897.761.337
Các công ty khác	Cung cấp dịch vụ môi giới	3.283.271.892	2.435.178.126
		319.941.768.660	**264.201.799.558**
Trả trước cho người bán ngắn hạn			
LinkGroup	Tạm ứng phí dịch vụ môi giới	5.722.846.802	5.722.846.802
DXMD Việt Nam	Tạm ứng phí dịch vụ môi giới	5.111.514.155	5.111.514.155
GPT	Tạm ứng phí dịch vụ môi giới	1.493.851.839	1.493.851.839
Đất Xanh Miền Nam	Tạm ứng phí dịch vụ môi giới	-	17.550.460.425
Cara Group	Tạm ứng phí dịch vụ môi giới	-	4.762.978.447
Các công ty khác	Tạm ứng phí dịch vụ môi giới	550.264.661	210.279.613
		12.878.477.457	**34.851.931.281**

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

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

VND

Bên liên quan	*Nội dung nghiệp vụ*	*Số cuối kỳ*	*Số đầu kỳ*
Phải thu ngắn hạn khác			
BLUEMARQ Development	Ký quỹ môi giới	2.010.400.000.000	2.055.650.000.000
	Tạm hoàn lại tiền thu hộ chủ đầu tư	913.068.057.975	1.173.468.057.975
Charm & CI	Ký quỹ môi giới	235.000.000.000	235.000.000.000
Hội An	Ký quỹ môi giới	87.745.000.000	87.745.000.000
Hà Thuận Hùng	Ký quỹ môi giới	31.114.000.000	31.114.000.000
	Tạm hoàn lại tiền thu hộ chủ đầu tư	26.896.334.123	26.896.334.123
Đất Xanh Miền Bắc	Cổ tức	16.252.870.000	16.252.870.000
BLUEMARQ Group	Chi hộ	10.464.234.440	11.464.234.440
Regal Group	Cổ tức	9.900.000.000	9.900.000.000
Nam Trung Bộ	Cổ tức	9.798.000.000	-
Công nghệ BĐS	Chi hộ	6.000.000.000	6.000.000.000
DXMD Việt Nam	Ký quỹ môi giới	500.000.000	500.000.000
		3.357.138.496.538	**3.653.990.496.538**
Đầu tư ngắn hạn			
LinkGroup *(*)*	Cho vay	64.500.000.000	64.500.000.000
	Lãi cho vay	4.259.976.023	4.780.952.050
Cara Group *(**)*	Cho vay	10.000.000.000	10.000.000.000
	Lãi cho vay	931.232.877	425.753.424
	Góp vốn HĐHTKD	-	1.842.105.263
Công nghệ BĐS	Lãi cho vay	469.027.778	469.027.778
Nam Việt	Cho vay	-	36.000.000.000
	Lãi cho vay	-	670.684.932
Đất Xanh Miền Nam	Góp vốn HĐHTKD	-	1.015.472.100
	Lãi cho vay	-	25.801.212
		80.160.236.678	**119.729.796.759**

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

(**) Khoản này thể hiện các khoản cho vay ngắn hạn Cara Group có thời hạn mười hai (12) tháng và hưởng lãi suất là 10,0%/năm.

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

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

VND

Bên liên quan	*Nội dung nghiệp vụ*	*Số cuối kỳ*	*Số đầu kỳ*
Phải trả người bán ngắn hạn			
Đất Xanh Miền Bắc	Dịch vụ môi giới	6.067.426.001	1.639.593.784
Vicco Saigon	Phí thuê văn phòng	2.352.231.090	1.646.561.763
Indochine	Dịch vụ môi giới	1.376.652.396	-
Linkhouse	Dịch vụ môi giới	784.762.032	3.197.986.679
DXMD Việt Nam	Dịch vụ môi giới	100.874.905	1.356.268.077
Các công ty khác	Dịch vụ môi giới và dịch vụ khác	403.452.108	39.031.055
		11.085.398.532	**7.879.441.358**
Người mua trả tiền trước ngắn hạn			
DXMD Việt Nam	Tạm ứng môi giới	10.174.065.231	10.170.915.221
Đất Xanh Miền Nam	Tạm ứng môi giới	-	5.901.103
		10.174.065.231	**10.176.816.324**
Phải trả ngắn hạn khác			
BLUEMARQ Development	Thu hộ	8.535.927.286	8.535.927.286
GPT	Nhận ký quỹ	8.069.000.000	8.069.000.000
Đất Xanh Miền Bắc	Nhận ký quỹ	6.600.000.000	8.000.000.000
DXMD Việt Nam	Nhận ký quỹ	3.000.000.000	3.000.000.000
Indochine	Nhận ký quỹ	2.000.000.000	-
Linkhouse	Nhận ký quỹ	1.550.000.000	1.852.500.000
Tiptek	Nhận ký quỹ	1.000.000.000	1.000.000.000
Ihouzz	Nhận ký quỹ	500.000.000	500.000.000
	Góp vốn theo HĐHTKD	86.000.000	86.000.000
LinkGroup	Nhận ký quỹ	-	4.000.000.000
		31.340.927.286	**35.043.427.286**

25. PHÂN LOẠI LẠI DỮ LIỆU TƯƠNG ỨNG THEO HƯỚNG DẪN CỦA THÔNG TƯ 99

Một số dữ liệu tương ứng của báo cáo tài chính đã được phân loại lại cho phù hợp với cách trình bày theo hướng dẫn của Thông tư 99 do lần đầu áp dụng *(Thuyết minh số 3.1)* trong kỳ hiện tại. Chi tiết như sau:

VND

	Số đầu kỳ (đã được trình bày trước đây)	*Trình bày lại*	*Số đầu kỳ (được trình bày lại)*
BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ			
Tiền	16.256.962.419	(278.450.376)	15.978.512.043
Các khoản tương đương tiền	53.200.000.000	(5.200.000.000)	48.000.000.000
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	13.000.000.000	116.872.219.396	129.872.219.396
Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	-	(469.027.778)	(469.027.778)
Đầu tư ngắn hạn khác	-	2.857.577.363	2.857.577.363
Phải thu về cho vay ngắn hạn	110.500.000.000	(110.500.000.000)	-
Phải thu ngắn hạn khác	3.694.424.111.693	(9.229.796.759)	3.685.194.314.934
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(13.668.699.444)	469.027.778	(13.199.671.666)
Tài sản ngắn hạn khác	-	5.478.450.376	5.478.450.376
Phải trả cổ tức, lợi nhuận	-	2.613.727	2.613.727
Phải trả ngắn hạn khác	1.289.379.039.160	(2.613.727)	1.289.376.425.433

26. CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

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

VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Đến 1 năm	2.615.282.587	7.698.210.840
Từ 1 đến 5 năm	-	42.181.977
TỔNG CỘNG	**2.615.282.587**	**7.740.392.817**

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

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

Phê duyệt, ngày 27 tháng 8 năm 2026

NGƯỜI LẬP	KẾ TOÁN TRƯỞNG	NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT
Nguyễn Thị Huyền Trân	Nguyễn Nhật Thiên	Trần Quốc Thịnh

STT	*Tên công ty con*	*Tên viết tắt*	*Lĩnh vực kinh doanh*	*Tình trang 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	61,67
2	Công ty Cổ phần Regal Group	Regal Group	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	55
3	Công ty Cổ phần Cara Group	Cara Group	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	61
4	Công ty Cổ phần Bất Động Sản GPT	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	63
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	63
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	94,68
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 Việt Nam	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
tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

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 (tiếp theo)					
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	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 Dịch vụ Bất động sản Duyên Hải Miền Tây	Duyên Hải Miền Tây	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	66
28	Công ty TNHH Đầu tư Linkland	Đầu tư Linkland	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100
29	Công ty Cổ phần Bất động sản Link House	Linkhouse	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51
30	Công ty Cổ phần Bất động sản Link House Miền Trung	Linkhouse Miền Trung	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51
31	Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Ngọc Lễ	Ngọc Lễ	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	97,61
32	Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ DN Premium	DN Premium	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51
33	Công ty Cổ phần Bất động sản City Invest	City Invest	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	55
34	Công ty Cổ Phần Dịch Vụ Asahi Luxstay	Asahi Luxstay	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51
35	Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản DMH Group	DMH Group	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	75
36	Công ty Cổ Phần Dịch vụ Bất Động Sản Đông Bắc Bộ Homes	Đông Bắc Bộ Homes	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	51
37	Công ty Cổ phần Bất động sản Ecohome	Ecohome	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100
38	Công ty Cổ phần Propcom	Propcom	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	99
39	Công ty TNHH MTV Cara Legend	Cara Legend	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100
40	Công ty TNHH MTV Cara Smart City	Cara Smart City	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100
41	Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất Động Sản Lan Anh	BĐS Lan Anh	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	100

PHỤ LỤC I: DANH SÁCH CÔNG TY CON
tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

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 (tiếp theo)					
42	Công ty TNHH Đầu tư Lê Gia Newland	Lê Gia Newland	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	67
43	Công ty Cổ phần Dịch vụ và Địa Ốc Thăng Long	Thăng Long	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	56,67
Lĩnh vực khác					
44	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
45	Công ty cổ phần Công nghệ Ihouzz	Ihouzz	Phát triển công nghệ	Đang hoạt động	53
46	Công ty TNHH Tư vấn S-Media	S-Media	Truyền thông quảng cáo	Đang hoạt động	51
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 Tư vấn Đầu tư S-Advices	S-Advices	Tư vấn quản lý, đầu tư	Đang hoạt động	98
55	Công ty Cổ phần Bảo vệ Minh An	Minh An	Dịch vụ bảo vệ	Đang hoạt động	51