

**CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ**  
**PERIODIC INFORMATION DISCLOSURE**

**Kính gửi:** - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước  
- Sở Giao dịch Chứng khoán TP.HCM  
**To:** - State Securities Commission of Vietnam  
- Hochiminh Stock Exchange

- Tên tổ chức/*Name of organization*: Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh /*Dat Xanh Real Estate Services Joint Stock Company*
  - Mã chứng khoán/*Stock code*: DXS
  - Địa chỉ/*Address*: Số 2W Ung văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh/*No. 2W Ung Van Khiem Street, Ward 25, Binh Thanh District, HCM City*
  - Điện thoại liên hệ/*Tel.*: (028) 6252 5252 Fax: (028) 6285 3896
  - E-mail: [ir.dxs@datxanhservices.vn](mailto:ir.dxs@datxanhservices.vn)
- Nội dung công bố thông tin/*Contents of disclosure*:
  - Báo cáo tài chính riêng kiểm toán năm 2024.  
*Audited separate financial statement for the year ended 31 December 2024.*
  - Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán năm 2024.  
*Audited consolidated financial statement for the year ended 31 December 2024.*
  - Giải trình chênh lệch lợi nhuận sau thuế trên Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2024.  
*Explanation for Profit after tax movement in Audited financial statements for the year ended 31 December 2024.*
- Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 31.03.2025 tại đường dẫn <https://ir.datxanhservices.vn/>  
*This information was published on the company's website on March 31st, 2025, as in the link: https://ir.datxanhservices.vn/*

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

**Nơi nhận/ Recipients:**

- SSC, HOSE;
- Lưu/Archived: VT, TC.

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



**HUỲNH LÊ ANH PHÚ**

**DATXANH SERVICES**

Số/No.: 14 /2025/CV-DXS

V/v: Giải trình chênh lệch LNST BCTC năm 2024  
 Re: Explanation of the variance in profit after tax  
 of the audited financial statements 2024

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM  
 Independence - Freedom – Happiness

-----3★8-----

TP.HCM, ngày 18 tháng 03 năm 2025

**Kính gửi/Tô:** - 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 kiểm toán năm 2024 của Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh.  
 Pursuant to the audited separate financial statements and the audited consolidated financial statements for the year ended 31 December 2024 of Dat Xanh Real Estate Services Joint Stock Company.

Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh (DXS) xin được giải trình về biến động lợi nhuận sau thuế trên báo cáo tài chính riêng và hợp nhất kiểm toán năm 2024 so với cùng kỳ như sau:  
 Dat Xanh Real Estate Services Joint Stock Company (DXS) explained the variance of profit after tax on the audited separate and consolidated financial statements for the year ended 31 December 2024 compared to the same period last year as follows:

Đơn vị tính/Unit: VNĐ

Nội dung Items	Năm/Year 2024	Năm/Year 2023	Chênh lệch (lần) Variance (time)
1. Lợi nhuận sau thuế (BCTC riêng) Net profit after tax (Separate financial statement)	20.378.786.159 20,378,786,159	(163.886.170.313) (163,886,170,313)	NA
2. Lợi nhuận sau thuế (BCTC hợp nhất) Net profit after tax (Consolidated financial statement)	248.079.309.374 248,079,309,374	(160.261.911.611) (160,261,911,611)	NA
2.1. Lợi nhuận sau thuế thuộc về cổ đông Công ty mẹ Net profit after tax attributable to shareholders of the parent	140.670.849.757 140,670,849,757	(168.120.092.464) (168,120,092,464)	NA
2.2. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát Net profit after tax attributable to non-controlling interests	107.408.459.617 107,408,459,617	7.858.180.853 7,858,180,853	14

1

**Nguyên nhân/ Reasons:**

Lợi nhuận sau thuế trên Báo cáo tài chính công ty mẹ kiểm toán năm 2024 đạt 20 tỷ đồng, so với mức lỗ 163 tỷ đồng ở năm 2023. Lợi nhuận sau thuế trên Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán năm 2024 ghi nhận mức tăng trưởng ấn tượng, đạt 248 tỷ đồng, so với mức lỗ 160 tỷ đồng cùng kỳ năm trước. Kết quả này đến từ sự phục hồi mạnh mẽ của hoạt động dịch vụ môi giới bất động sản trên toàn hệ thống DXS năm 2024, đặc biệt trong nửa cuối năm. Sự khởi sắc này cho thấy thị trường bất động sản đã dần hồi phục sau giai đoạn khó khăn của năm 2023.

*Profit after tax on the Audited Seperate Financial Statements for 2024 reached VND 20 billion, compared to a loss of VND 163 billion in 2023. Profit after tax on the Audited Consolidated Financial Statements for 2024 recorded an impressive growth, reaching VND 248 billion, compared to a loss of VND 160 billion in the same period last year. This result comes from the strong recovery of real estate brokerage services segment across the DXS system in 2024, particularly in the second half of the year. This rebound demonstrates that the real estate market has gradually recovered after the difficult period of 2023.*

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 fully responsible for this published information.*

**Nơi nhận/ Recipients:**

- Như trên/ As above
  - Lưu: VT, TC
- Save: Admin Dept, Finance Dept

**CTCP DỊCH VỤ BẤT ĐỘNG SẢN ĐẤT XANH**  
**DAT XANH REAL ESTATE SERVICES JSC**

**TỔNG GIÁM ĐỐC**  
**GENERAL DIRECTOR**



**PHẠM THỊ NGUYỄN THANH**

# **Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh**

Báo cáo tài chính riêng

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024



**Shape the future  
with confidence**

# Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh

Báo cáo tài chính riêng

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024



**MỤC LỤC**

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Tổng Giám đốc	2
Báo cáo kiểm toán độc lập	3 - 4
Bảng cân đối kế toán riêng	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	8 - 9
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	10 - 35

# Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh

## THÔNG TIN CHUNG

### CÔNG TY

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

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

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

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại Số 2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên của Hội đồng Quản trị trong năm 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 Phạm Anh Khôi	Thành viên	từ nhiệm ngày 19 tháng 7 năm 2024
Ông Trần Thanh Tân	Thành viên độc lập	

### ỦY BAN KIỂM TOÁN

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

Ông Trần Thanh Tân	Chủ tịch	
Ông Trần Quốc Thịnh	Thành viên	Bỏ nhiệm ngày 6 tháng 8 năm 2024
Ông Phạm Anh Khôi	Thành viên	từ nhiệm ngày 19 tháng 7 năm 2024

### TỔNG GIÁM ĐỐC

Tổng Giám đốc trong năm và vào ngày lập báo cáo này là Bà Phạm Thị Nguyễn Thanh.

### NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này là Bà Phạm Thị Nguyễn Thanh.

### 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 trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024.

### TRÁCH NHIỆM CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

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

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

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

### CÔNG BỐ CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính riêng kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2024, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 để ngày 28 tháng 3 năm 2025.

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



Phạm Thị Nguyên Thanh  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 28 tháng 3 năm 2025





Shape the future  
with confidence

Ernst & Young Vietnam Limited  
20th Floor, Bitexco Financial Tower  
2 Hai Trieu Street, District 1  
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: 11950710/67735395

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh ("Công ty") được lập ngày 28 tháng 3 năm 2025 và được trình bày từ trang 5 đến trang 35, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng vào ngày 31 tháng 12 năm 2024, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng kèm theo.

### *Trách nhiệm của Tổng Giám đốc*

Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính riêng 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 và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng 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 ý kiến về báo cáo tài chính riêng dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính riêng của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính riêng. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính riêng do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Tổng Giám đốc Công ty cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính riêng.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp để làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.



Shape the future  
with confidence

### Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính 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.

**Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam**



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

Nguyễn Minh Thanh  
Kiểm toán viên  
Giấy CNDKHN kiểm toán  
Số: 5559-2025-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 28 tháng 3 năm 2025

81  
ĐƠN  
KHAI  
TỐ  
ỆT  
P

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>4.890.399.803.935</b>	<b>5.547.724.270.670</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>4</b>	<b>31.149.989.776</b>	<b>17.923.773.806</b>
111	1. Tiền		3.642.166.669	7.415.950.699
112	2. Các khoản tương đương tiền		27.507.823.107	10.507.823.107
<b>130</b>	<b>II. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>4.767.264.994.315</b>	<b>5.453.081.152.002</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	412.667.488.817	727.511.200.436
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	268.470.641.644	268.371.654.395
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	20	78.431.175.222	68.657.481.597
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	7	4.021.191.036.279	4.399.917.177.193
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	5, 7	(13.495.347.647)	(11.376.361.619)
<b>140</b>	<b>III. Hàng tồn kho</b>		<b>1.838.698.616</b>	<b>3.353.744.165</b>
141	1. Hàng tồn kho		1.838.698.616	3.353.744.165
<b>150</b>	<b>IV. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>90.146.121.228</b>	<b>73.365.600.697</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	8	88.042.850.561	71.262.330.030
153	2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		2.103.270.667	2.103.270.667
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>3.085.270.940.577</b>	<b>2.996.467.194.914</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>69.264.000.000</b>	<b>83.195.175.222</b>
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	20	-	13.931.175.222
216	2. Phải thu dài hạn khác	7	69.264.000.000	69.264.000.000
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>346.472.133</b>	<b>6.320.304.440</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình		346.472.133	618.904.533
222	Nguyên giá		1.871.998.034	1.871.998.034
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(1.525.525.901)	(1.253.093.501)
227	2. Tài sản cố định vô hình		-	5.701.399.907
228	Nguyên giá		24.080.973.475	24.080.973.475
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(24.080.973.475)	(18.379.573.568)
<b>250</b>	<b>III. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>9</b>	<b>3.015.332.896.165</b>	<b>2.906.513.159.366</b>
251	1. Đầu tư vào công ty con		3.094.117.718.518	2.961.429.241.483
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết		171.375.142.277	171.375.142.277
254	3. Dự phòng đầu tư dài hạn		(250.159.964.630)	(226.291.224.394)
<b>260</b>	<b>IV. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>327.572.279</b>	<b>438.555.886</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		144.921.665	261.905.272
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	19.4	182.650.614	176.650.614
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>7.975.670.744.512</b>	<b>8.544.191.465.584</b>

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>2.214.109.758.541</b>	<b>2.803.009.265.772</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>2.214.109.758.541</b>	<b>2.803.009.265.772</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	10.1	7.338.537.418	14.273.962.080
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	10.2	18.174.720.810	910.220.804
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	11	2.626.185.453	3.644.784.354
314	4. Phải trả người lao động		1.760.554.282	3.614.126.887
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	12	89.528.079.517	68.664.864.170
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	13	2.035.254.984.229	2.651.237.436.759
322	7. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		59.426.696.832	60.663.870.718
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>5.761.560.985.971</b>	<b>5.741.182.199.812</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>14</b>	<b>5.761.560.985.971</b>	<b>5.741.182.199.812</b>
411	1. Vốn cổ phần		5.791.031.240.000	5.741.031.240.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		5.791.031.240.000	5.741.031.240.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		4.503.548.710	4.503.548.710
421	3. Lỗ lũy kế		(33.973.802.739)	(4.352.588.898)
421a	- (Lỗ) lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		(54.352.588.898)	159.533.581.415
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối (lỗ) năm nay		20.378.786.159	(163.886.170.313)
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>7.975.670.744.512</b>	<b>8.544.191.465.584</b>

Nguyễn Thị Huyền Trân  
Người lập

Nguyễn Huỳnh Quang Tuấn  
Kế toán trưởng

Phạm Thị Nguyên Thanh  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 28 tháng 3 năm 2025

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG**  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
10	1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	15.1	102.137.536.313	70.622.517.822
11	2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	16	(38.665.490.299)	(70.122.034.222)
20	3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		63.472.046.014	500.483.600
21	4. Doanh thu hoạt động tài chính	15.2	8.786.866.224	10.799.138.380
22 23	5. Chi phí tài chính <i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	17	(23.868.740.236) -	(145.020.441.070) (197.465.753)
25	6. Chi phí bán hàng	18	(14.682.000.025)	(15.728.518.512)
26	7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	18	(13.631.296.819)	(14.749.901.885)
30	8. Lợi nhuận (lỗ) thuần từ hoạt động kinh doanh		20.076.875.158	(164.199.239.487)
31	9. Thu nhập khác		943.547.316	1.121.485.460
32	10. Chi phí khác		(629.253.318)	(137.126.718)
40	11. Lợi nhuận khác		314.293.998	984.358.742
50	12. Tổng lợi nhuận (lỗ) kế toán trước thuế		20.391.169.156	(163.214.880.745)
51	13. Chi phí thuế TNDN hiện hành	19.1	(18.382.997)	(740.357.446)
52	14. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	19.4	6.000.000	69.067.878
60	15. Lợi nhuận (lỗ) sau thuế TNDN		20.378.786.159	(163.886.170.313)

Nguyễn Thị Huyền Trân  
Người lập

Nguyễn Huỳnh Quang Tuấn  
Kế toán trưởng



Phạm Thị Nguyễn Thanh  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 28 tháng 3 năm 2025

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG**  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024


VND


Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
<b>01</b>	<b>Tổng lợi nhuận (lỗ) kế toán trước thuế</b>		<b>20.391.169.156</b>	<b>(163.214.880.745)</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn tài sản cố định		5.973.832.307	8.046.558.064
03	Chi phí dự phòng		25.987.726.264	146.346.789.647
05	Lãi từ hoạt động đầu tư	15.2	(8.786.866.224)	(10.799.138.380)
06	Chi phí lãi vay	17	-	197.465.753
<b>08</b>	<b>Lợi nhuận (lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>43.565.861.503</b>	<b>(19.423.205.661)</b>
09	Giảm (tăng) các khoản phải thu		688.173.443.225	291.882.430.016
10	Giảm (tăng) hàng tồn kho		1.515.045.549	(1.419.258.997)
11	Giảm các khoản phải trả		(587.638.120.596)	(394.206.542.836)
12	Tăng chi phí trả trước		(16.663.536.924)	(33.438.470.550)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(42.595.746)	-
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(1.237.173.886)	(1.643.206.804)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động kinh doanh</b>		<b>127.672.923.125</b>	<b>(158.248.254.832)</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
23	Tiền chi cho vay và tiền gửi ngân hàng		(64.500.000.000)	(13.931.175.222)
24	Tiền thu hồi cho vay và tiền gửi ngân hàng		68.657.481.597	-
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(132.688.477.035)	(1.400.000.000)
27	Tiền thu lãi tiền gửi, cổ tức		14.084.288.283	5.400.673.657
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư</b>		<b>(114.446.707.155)</b>	<b>(9.930.501.565)</b>


BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		13.226.215.970	(168.178.756.397)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		17.923.773.806	186.102.530.203
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	31.149.989.776	17.923.773.806

  
Nguyễn Thị Huyền Trân  
Người lập

  
Nguyễn Huỳnh Quang Tuấn  
Kế toán trưởng

  
Phạm Thị Nguyễn Thanh  
Tổng Giám đốc



Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 28 tháng 3 năm 2025

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**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 năm hiện tại của Công ty là kinh doanh bất động sản, dịch vụ môi giới bất động sản ("BDS") và các dịch vụ khác.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại Số 2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 134 (31 tháng 12 năm 2023: 82).

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY**

**2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng**

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 đề ngày 28 tháng 3 năm 2025.

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

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

Báo cáo tài chính riêng của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND"), phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành theo:

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

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

**2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng**

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

### 2.4 Kỳ kế toán năm

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

### 2.5 Đơn vị tiền tệ kế toán

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

## 3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

### 3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

### 3.2 Hàng tồn kho

*Hàng hóa bất động sản*

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

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

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

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

*Dự phòng giảm giá hàng tồn kho*

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời v.v.) có thể xảy ra đối với hàng tồn kho dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc năm tài chính. 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.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 3.3 Các khoản phải thu

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc năm tài chính. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào tài khoản chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng. 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.

#### 3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

#### 3.5 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

#### 3.6 Khấu hao và hao mòn

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

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

#### 3.7 Chi phí đi vay

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**3.8 Chi phí trả trước**

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

Các loại chi phí sau đây được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần từ 2 đến 3 năm hoặc ghi nhận phù hợp với doanh thu vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng:

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

**3.9 Các khoản đầu tư**

*Đầu tư vào các công ty con*

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

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

*Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư góp vốn*

Dự phòng cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này vào ngày kết thúc năm tài chính. Tăng hoặc giảm số dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

**3.10 Các khoản phải trả và chi phí trích trước**

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

**3.11 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.

**3.12 Phân chia lợi nhuận**

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

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

*Quỹ khen thưởng, phúc lợi*

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 3.13 Ghi nhận doanh thu

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

##### *Doanh thu bán căn hộ*

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

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

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

##### *Tiền lãi*

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

##### *Cổ tức*

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

#### 3.14 Thuế

##### *Thuế thu nhập hiện hành*

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

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

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

##### *Thuế thu nhập hoãn lại*

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

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;
- ▶ Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 3.14 Thuế (tiếp theo)

##### *Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)*

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;
- ▶ Đối với các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh, 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 năm 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 năm và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

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

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

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

- ▶ đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc
- ▶ Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

#### 3.15 Thông tin theo bộ phận

Hoạt động chính trong năm của Công ty là dịch vụ môi giới bất động sản. Đồng thời, hoạt động kinh doanh của Công ty chủ yếu được thực hiện trong lãnh thổ Việt Nam. Vì vậy, rủi ro và tỷ suất sinh lời của Công ty không bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về sản phẩm mà Công ty sản xuất ra hoặc do Công ty hoạt động tại nhiều khu vực địa lý khác nhau. Do đó, Tổng Giám đốc nhận định là Công ty chỉ có một bộ phận theo hoạt động kinh doanh và khu vực địa lý. Theo đó, Công ty không cần phải trình bày thông tin theo bộ phận.

#### 3.16 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	124.379.677	239.570.890
Tiền gửi ngân hàng	3.517.786.992	7.176.379.809
Các khoản tương đương tiền (*)	<u>27.507.823.107</u>	<u>10.507.823.107</u>
<b>TỔNG CỘNG (**)</b>	<b><u>31.149.989.776</u></b>	<b><u>17.923.773.806</u></b>

(\*) Các khoản tương đương tiền thể hiện các khoản tiền gửi ngắn hạn có kỳ hạn gốc một (1) tháng tại các ngân hàng thương mại và hưởng lãi suất 3,5 – 4,3%/năm.

(\*\*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, số dư tiền gửi ngân hàng và tương đương tiền trị giá 5.270.595.429 VND được tạm khóa bởi ngân hàng theo mục đích sử dụng của dự án bất động sản.

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu từ khách hàng	1.776.624.301	1.946.341.121
- Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Đông Nam Bộ	1.159.327.009	1.159.327.009
- Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Địa ốc Aka Homes	209.000.000	-
- Khác	408.297.292	787.014.112
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 20)	<u>410.890.864.516</u>	<u>725.564.859.315</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>412.667.488.817</u></b>	<b><u>727.511.200.436</u></b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn của khách hàng	<u>(474.727.695)</u>	<u>(296.450.000)</u>
<b>GIÁ TRỊ THUẬN</b>	<b><u>412.192.761.122</u></b>	<b><u>727.214.750.436</u></b>

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	296.450.000	211.750.000
Cộng: dự phòng trích lập trong năm	<u>178.277.695</u>	<u>84.700.000</u>
Số cuối năm	<u>474.727.695</u>	<u>296.450.000</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước cho người bán	234.701.493.090	231.675.189.915
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư và Thương mại Thăng Long (*)	158.128.975.466	158.128.975.466
- Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Nhà HT-Pearl	26.104.997.309	22.856.646.804
- Khác	50.467.520.315	50.689.567.645
Trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh số 20)	33.769.148.554	36.696.464.480
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>268.470.641.644</b>	<b>268.371.654.395</b>

(\*) Số dư thể hiện khoản ứng trước cho chủ đầu tư để sở hữu các căn hộ của dự án Sky View Plaza tại phường Phương Liệt, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội.

**7. PHẢI THU KHÁC**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>		
Tạm ứng cho chủ đầu tư	1.762.642.935.893	2.131.312.208.172
Ký quỹ cho các hợp đồng tiếp thị và phân phối dự án bất động sản	2.185.450.000.000	2.185.450.000.000
Cổ tức	40.198.492.515	40.198.492.515
Khác	32.899.607.871	42.956.476.506
	<b>4.021.191.036.279</b>	<b>4.399.917.177.193</b>
<b>Dài hạn</b>		
Ký quỹ, ký cược	69.264.000.000	69.264.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>4.090.455.036.279</b>	<b>4.469.181.177.193</b>
Dự phòng phải thu khác	(13.020.619.952)	(11.079.911.619)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>4.077.434.416.327</b>	<b>4.458.101.265.574</b>
Trong đó:		
Bên liên quan (Thuyết minh số 20)	4.067.236.384.761	4.446.360.973.836
Bên khác	23.218.651.518	22.820.203.357

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	11.079.911.619	9.640.797.289
Cộng: dự phòng trích lập trong năm	1.940.708.333	1.439.114.330
Số cuối năm	13.020.619.952	11.079.911.619

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
 vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**8. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC NGẮN HẠN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Hỗ trợ lãi suất	49.682.799.075	36.817.809.033
Chi phí hoa hồng môi giới	38.085.707.941	34.165.242.805
Khác	274.343.545	279.278.192
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>88.042.850.561</u></b>	<b><u>71.262.330.030</u></b>

**9. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư vào công ty con (i)	3.094.117.718.518	2.961.429.241.483
Đầu tư vào công ty liên kết (ii)	171.375.142.277	171.375.142.277
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (iii)	(250.159.964.630)	(226.291.224.394)
<b>GIÁ TRỊ THUẬN</b>	<b><u>3.015.332.896.165</u></b>	<b><u>2.906.513.159.366</u></b>



## Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 9. 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 năm		Số đầu năm	
			Tỷ lệ sở hữu %	Giá gốc đầu tư VND	Tỷ lệ sở hữu %	Giá gốc đầu tư VND
Công ty Cổ phần Regal Group (trước đây là Công ty Cổ phần Đất Xanh Miền Trung) ("Regal Group")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	55	994.629.900.000	55	994.629.900.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Địa ốc Đất Xanh Miền Bắc ("Đất Xanh Miền Bắc")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	63,5	890.867.541.498	63,5	890.867.541.498
Công ty Cổ phần Bất động sản LinkGroup ("LinkGroup")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	80,5	624.783.399.435	80,5	624.783.399.435
Công ty Cổ phần Cara Group (trước đây là Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Đất Xanh Miền Tây) ("Cara Group")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	61	137.055.920.000	61	137.055.920.000
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Đầu tư Đất Xanh Miền Trung ("Đất Xanh Miền Trung") (*)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	61	132.688.477.035	-	-
Công ty Cổ phần Phát triển Địa ốc Nam Trung Bộ ("Nam Trung Bộ")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	71	118.753.970.550	71	118.753.970.550
Công ty Cổ phần Công nghệ Ihouzz ("Ihouzz")	Phát triển công nghệ	Đang hoạt động	53	106.000.000.000	53	106.000.000.000
Công ty Cổ phần Bất động sản GPT (trước đây là Công ty Cổ phần Đất Xanh Premium) ("GPT")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	59	26.885.120.000	59	26.885.120.000
Công ty Cổ phần DXMD Việt Nam ("DXMD Việt Nam")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	61	22.846.400.000	61	22.846.400.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ Tài chính Bất động sản Tulip ("Bất động sản Tulip")	Dịch vụ tài chính bất động sản	Đang hoạt động	60	15.904.720.000	60	15.904.720.000

## Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 9. 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 năm		Số đầu năm	
			Tỷ lệ sở hữu %	Giá gốc đầu tư VND	Tỷ lệ sở hữu %	Giá gốc đầu tư VND
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	64,9	3.894.000.000
Công ty Cổ phần Đất Xanh Commercial ("Commercial")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	70	1.400.000.000	70	1.400.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>				<b>3.094.117.718.518</b>		<b>2.961.429.241.483</b>

(\*) Vào ngày 27 tháng 12 năm 2024, Công ty đã hoàn thành việc nhận chuyển nhượng cổ phần của Đất Xanh Miền Trung từ Regal Group – công ty con trực tiếp của Công ty và cổ đông cá nhân có tổng giá trị 132.688.477.035 VND, theo đó Đất Xanh Miền Trung trở thành công ty con trực tiếp của Công ty. Việc nhận chuyển nhượng này được phê duyệt theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 08/2024/NQ-DXS/HĐQT ngày 23 tháng 12 năm 2024.

(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 năm		Số đầu năm	
			Tỷ lệ sở hữu %	Giá gốc đầu tư VND	Tỷ lệ sở hữu %	Giá gốc đầu tư VND
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Đất Xanh Miền Nam ("Đất Xanh Miền Nam")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	49,1	171.375.142.277	49,1	171.375.142.277

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	226.291.224.394	81.468.249.077
Cộng: dự phòng trích lập trong năm	<u>23.868.740.236</u>	<u>144.822.975.317</u>
Số cuối năm	<u>250.159.964.630</u>	<u>226.291.224.394</u>

**10. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN VÀ NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN**

**10.1 Phải trả người bán ngắn hạn**

	VND			
	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Phải trả nhà cung cấp	6.152.569.463	6.152.569.463	10.144.053.925	10.144.053.925
- Công ty Cổ phần Địa ốc Kim Phát	1.881.058.694	1.881.058.694	1.881.058.694	1.881.058.694
- Công ty TNHH Đầu tư Và Phát triển Moongroup	1.200.000.000	1.200.000.000	1.200.000.000	1.200.000.000
- Công ty Cổ phần Truyền thông Vàng Châu Á	486.030.720	486.030.720	2.430.153.600	2.430.153.600
- Đối tượng khác	2.585.480.049	2.585.480.049	4.632.841.631	4.632.841.631
Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 20)	<u>1.185.967.955</u>	<u>1.185.967.955</u>	<u>4.129.908.155</u>	<u>4.129.908.155</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>7.338.537.418</u></b>	<b><u>7.338.537.418</u></b>	<b><u>14.273.962.080</u></b>	<b><u>14.273.962.080</u></b>

**10.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Người mua trả tiền trước	5.762.641.936	856.826.735
Các bên liên quan trả tiền trước (Thuyết minh số 20)	<u>12.412.078.874</u>	<u>53.394.069</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>18.174.720.810</u></b>	<b><u>910.220.804</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

	VND			
	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	Số cuối năm
Thuế giá trị gia tăng	2.758.470.310	5.485.828.774	(6.226.433.702)	2.017.865.382
Thuế thu nhập cá nhân	532.661.108	2.889.122.831	(3.142.904.055)	278.879.884
Thuế thu nhập doanh nghiệp	311.916.456	18.382.997	(42.595.746)	287.703.707
Thuế khác	41.736.480	4.327.253	(4.327.253)	41.736.480
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.644.784.354</b>	<b>8.397.661.855</b>	<b>(9.416.260.756)</b>	<b>2.626.185.453</b>

**12. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Hỗ trợ lãi suất	58.349.759.267	40.482.070.787
Chi phí hoa hồng môi giới và quảng cáo	27.600.075.765	27.607.844.947
Chi phí HĐHTKD	2.750.000.000	-
Khác	828.244.485	574.948.436
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>89.528.079.517</b>	<b>68.664.864.170</b>

**13. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Nhận đặt cọc từ khách hàng mua bất động sản	1.986.340.780.495	2.601.245.820.644
Nhận đặt cọc, ký quỹ dịch vụ môi giới	46.576.000.564	46.946.000.564
Nhận vốn góp hợp tác kinh doanh	86.000.000	86.000.000
Khác	2.252.203.170	2.959.615.551
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.035.254.984.229</b>	<b>2.651.237.436.759</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 20)</i>	34.151.927.286	34.521.927.286
<i>Phải trả khác</i>	2.001.103.056.943	2.616.715.509.473

## Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 14. VỐN CHỦ SỞ HỮU

#### 14.1 Tính hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối (lũ lũy kế)	Tổng cộng
<b>Năm trước</b>				
Số đầu năm	4.531.223.770.000	804.503.548.710	579.676.923.443	5.915.404.242.153
Tăng vốn	1.209.807.470.000	(800.000.000.000)	(409.807.470.000)	(163.886.170.313)
Lũ thuần trong năm	-	-	(10.335.872.028)	(10.335.872.028)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-
Số cuối năm	5.741.031.240.000	4.503.548.710	(4.352.588.898)	5.741.182.199.812
<b>Năm nay</b>				
Số đầu năm	5.741.031.240.000	4.503.548.710	(4.352.588.898)	5.741.182.199.812
Phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động (*)	50.000.000.000	-	(50.000.000.000)	20.378.786.159
Lãi thuần trong năm	-	-	20.378.786.159	20.378.786.159
Số cuối năm	5.791.031.240.000	4.503.548.710	(33.973.802.739)	5.761.560.985.971

(\*) Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01-1/2023/NQ-DXS/ĐHĐCĐ ngày 15 tháng 4 năm 2023 và Nghị quyết HĐQT số 01/2024/NQ-DXS/HĐQT ngày 15 tháng 1 năm 2024, Công ty đã phát hành 5.000.000 cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động năm 2023 ("ESOP") với mệnh giá là 10.000 VND/cổ phiếu. Tổng giá trị phát hành cổ phiếu ESOP theo mệnh giá là 50.000.000.000 đồng được trích từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của năm tài chính 2022. Ngày 22 tháng 2 năm 2024, Công ty đã nhận được Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh lần thứ 20 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp, phê duyệt việc tăng vốn điều lệ từ 5.741.031.240.000 VND lên 5.791.031.240.000 VND. Vào ngày 4 tháng 3 năm 2024, Công ty đã hoàn tất việc phát hành trên và được Sở giao dịch Chứng khoán Hồ Chí Minh phê duyệt theo Quyết định số 109/QĐ-SGDHCM ngày 29 tháng 2 năm 2024.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**14. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Vốn đã góp của chủ sở hữu</b>		
Vốn góp đầu năm	5.741.031.240.000	4.531.223.770.000
Tăng trong năm	<u>50.000.000.000</u>	<u>1.209.807.470.000</u>
Vốn góp cuối năm	<u>5.791.031.240.000</u>	<u>5.741.031.240.000</u>

**14.3 Cổ phiếu phổ thông**

	Số lượng cổ phiếu	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Cổ phiếu được phép phát hành	579.103.124	574.103.124
Cổ phiếu đã phát hành Cổ phiếu phổ thông	579.103.124	574.103.124
Cổ phiếu đang lưu hành Cổ phiếu phổ thông	579.103.124	574.103.124

Mệnh giá cổ phiếu là 10.000 VND/cổ phần.

**15. DOANH THU**

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu dịch vụ bất động sản	79.056.204.174	50.457.265.884
Doanh thu từ hợp tác đầu tư	18.775.812.792	20.165.251.938
Doanh thu từ bán căn hộ	4.305.519.347	-
<b>Doanh thu thuần</b>	<u>102.137.536.313</u>	<u>70.622.517.822</u>
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu đối với bên liên quan (Thuyết minh số 20)	89.318.955.356	67.152.011.250
Doanh thu đối với bên khác	12.818.580.957	3.470.506.572

**15.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi, cho vay	6.662.728.263	9.189.722.380
Cổ tức được chia	<u>2.124.137.961</u>	<u>1.609.416.000</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<u>8.786.866.224</u>	<u>10.799.138.380</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn dịch vụ bất động sản	34.451.885.939	70.122.034.222
Giá vốn bán căn hộ	4.213.604.360	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>38.665.490.299</u></b>	<b><u>70.122.034.222</u></b>

**17. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Dự phòng đầu tư	23.868.740.236	144.822.975.317
Chi phí lãi vay	-	197.465.753
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>23.868.740.236</u></b>	<b><u>145.020.441.070</u></b>

**18. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Chi phí bán hàng</b>	<b>14.682.000.025</b>	<b>15.728.518.512</b>
Chi phí nhân viên	7.925.367.738	6.471.129.685
Chi phí khấu hao và hao mòn	5.689.624.124	7.539.196.927
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.029.500.000	1.661.395.950
Chi phí khác	37.508.163	56.795.950
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>13.631.296.819</b>	<b>14.749.901.885</b>
Chi phí nhân viên	7.208.131.134	8.283.502.342
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.904.214.598	3.238.121.100
Chi phí dự phòng nợ khó đòi	2.118.986.028	1.523.814.330
Chi phí khác	1.399.965.059	1.704.464.113
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>28.313.296.844</u></b>	<b><u>30.478.420.397</u></b>

**19. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**19. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)**

**19.1 Chi phí thuế TNDN**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	18.382.997	-
Điều chỉnh thuế TNDN trong năm trước	-	740.357.446
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	<u>(6.000.000)</u>	<u>(69.067.878)</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>12.382.997</u></b>	<b><u>671.289.568</u></b>

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Tổng lợi nhuận (lỗ) kế toán trước thuế</b>	<b><u>20.391.169.156</u></b>	<b><u>(163.214.880.745)</u></b>
Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Công ty	4.078.233.831	(32.642.976.149)
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Lỗ năm trước chuyển sang	(3.662.379.983)	-
Lỗ chưa ghi nhận thuế TNDN hoãn lại	-	32.927.802.778
Cổ tức nhận được	(424.827.592)	(321.883.200)
Chi phí không được trừ	8.973.744	37.056.571
Chi phí phải trả	(6.000.000)	(69.067.878)
Thu nhập từ hoạt động khác	18.382.997	-
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong năm trước	-	740.357.446
<b>Chi phí thuế TNDN</b>	<b><u>12.382.997</u></b>	<b><u>671.289.568</u></b>

**19.2 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 lợi nhuận được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được trừ cho mục đích tính thuế trong các kỳ khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải nộp của Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc năm tài chính.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**19. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)**

**19.3 Lỗ thuế ước tính chuyển sang các năm sau**

Công ty được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang kỳ sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Công ty có các khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị là 146.327.113.972 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 164.639.013.888 VND) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai. Chi tiết như sau:

Năm phát sinh	Có thể chuyển lỗ đến năm	Lỗ tính thuế (*)	Đã chuyển lỗ đến ngày 31 tháng 12 năm 2024	Không được chuyển lỗ	VND
					Chưa chuyển lỗ tại ngày 31 tháng 12 năm 2024
2023	2028	164.639.013.888	(18.311.899.916)	-	146.327.113.972

(\*) Lỗ tính thuế ước tính theo tờ khai thuế của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính riêng này.

**19.4 Thuế TNDN hoãn lại**

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

	VND			
	Bảng cân đối kế toán riêng		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Năm nay	Năm trước
Chi phí phải trả	175.067.878	169.067.878	6.000.000	69.067.878
Thuế TNDN đã nộp từ các khoản tiền thanh toán theo tiến độ của khách hàng (*)	7.582.736	7.582.736	-	-
<b>Tài sản thuế TNDN hoãn lại</b>	<b>182.650.614</b>	<b>176.650.614</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại tính vào báo cáo kết quả kinh doanh riêng</b>			<b>6.000.000</b>	<b>69.067.878</b>

(\*) 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**20. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

Danh sách các bên liên quan có tồn tại sự kiểm soát hoặc có phát sinh giao dịch, số dư cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh ("DXG")	Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Địa ốc Đất Xanh Miền Bắc ("Đất Xanh Miền Bắc")	Công ty con
Công ty Cổ phần Regal Group (trước đây là Công ty Cổ phần Đất Xanh Miền Trung) ("Regal Group")	Công ty con
Công ty Cổ phần Cara Group (trước đây là Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Đất Xanh Miền Tây) ("Cara Group")	Công ty con
Công ty Cổ phần Bất động sản GPT (trước đây là Công ty Cổ phần Đất Xanh Premium) ("GPT")	Công ty con
Công ty Cổ phần Bất động sản Linkgroup ("Linkgroup")	Công ty con
Công ty Cổ phần DXMD Việt Nam ("DXMD Việt Nam")	Công ty con
Công ty Cổ phần Phát Triển Địa Ốc Nam Trung Bộ ("Nam Trung Bộ")	Công ty con
Công ty Cổ phần Tiptek ("Tiptek")	Công ty con
Công ty Cổ phần Địa ốc Viethomes ("Viethomes")	Công ty con
Công ty Cổ phần Bất động sản Bắc Trung Bộ ("BDS Bắc Trung Bộ")	Công ty con
Công ty Cổ phần Bất động sản Duyên Hải ("BDS Duyên Hải")	Công ty con
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Bắc Bộ ("BDS Bắc Bộ")	Công ty con
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Bất động sản Hùng Vương ("Hùng Vương")	Công ty con
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Bất động sản Kinh Bắc ("Kinh Bắc")	Công ty con
Công ty Cổ phần Dịch vụ Quản lý Tài sản và Đầu tư Asahi Japan ("Asahi")	Công ty con
Công ty Cổ phần Bất động sản S-Homes Group ("S-Homes")	Công ty con
Công ty TNHH Nhà Ở Ngay ("Nhà Ở Ngay")	Công ty con
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Đầu tư Đất Xanh Miền Trung ("Đất Xanh Miền Trung")	Công ty con
Công ty Cổ phần Bất động sản Nam Miền Trung ("Nam Miền Trung")	Công ty con
Công ty TNHH MTV Smart City ("Smart City")	Công ty con
Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Emerald ("BDS Emerald")	Công ty con
Công ty TNHH MTV Phát triển Đô thị Quảng Ngãi ("Đô thị Quảng Ngãi")	Công ty con
Công ty TNHH Phát triển Đô thị Quảng Bình ("Đô thị Quảng Bình")	Công ty con
Công ty TNHH Tư Vấn S-Media ("S-Media")	Công ty con
Công ty Cổ phần Dịch vụ Asahi Luxstay ("Asahi Luxstay")	Công ty con
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản DMH Group ("DMH Group")	Công ty con
Công ty Cổ phần Bất động sản Cần Thơ ("BDS Cần Thơ")	Công ty con

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Danh sách các bên liên quan có tồn tại sự kiểm soát hoặc có phát sinh giao dịch, số dư cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024: (tiếp theo)

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Nam Miền Tây ("BDS Nam Miền Tây")	Công ty con
Công ty Cổ phần Bất động sản Bắc Miền Tây ("BDS Bắc Miền Tây")	Công ty con
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Duyên Hải Miền Tây ("Duyên Hải Miền Tây")	Công ty con
Công ty TNHH Đầu tư LinkLand ("Đầu tư Linkland")	Công ty con
Công ty Cổ phần Bất động sản LinkHouse ("Linkhouse")	Công ty con
Công ty Cổ phần Bất động sản LinkHouse Miền Trung ("Linkhouse Miền Trung")	Công ty con
Công ty Cổ phần TM DV Việt Nhật Cares ("Việt Nhật Cares")	Công ty con
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Ngọc Lễ ("Ngọc Lễ")	Công ty con
Công ty Cổ phần Bất động sản Ecohome ("Ecohome")	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ DN Premium ("DN Premium")	Công ty con
Công ty Cổ phần Bất động sản City Invest ("City Invest")	Công ty con
Công ty Cổ phần Địa ốc Tây Nguyên ("Địa Ốc Tây Nguyên")	Công ty con
Công ty Cổ phần Propcom ("Propcom")	Công ty con
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư S-Advices ("S-Advices")	Công ty con
Công ty TNHH S-O Farm ("S-O Farm")	Công ty con
Công ty TNHH Công Nghệ S-Tech ("S-Tech")	Công ty con
Công ty TNHH Regal Food ("Regal Food")	Công ty con
Công ty TNHH Nông nghiệp Lifarm ("Lifarm")	Công ty con
Công ty Cổ phần Công nghệ Bất động sản Việt Nam ("Công Nghệ BDS")	Công ty con
Công ty cổ phần Công nghệ Ihouzz ("Ihouzz")	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Bất động sản Tây Nam ("Bất Động Sản Tây Nam")	Công ty con
Công ty TNHH MTV Regal Hotel & Resort ("Regal H&R")	Công ty con
Công ty Cổ phần Bất động sản Indochine ("BDS Indochine")	Công ty con
	(đến ngày 30 tháng 12 năm 2024)
Công ty Cổ phần Dịch vụ Tài chính Bất động sản Tulip ("Tulip")	Công ty con
Công ty Cổ phần Đất Xanh Commercial ("Commercial")	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Đất Xanh Miền Nam ("Đất Xanh Miền Nam")	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hà An ("Hà An")	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty Cổ Phần Vicco - Sài Gòn ("Vicco Saigon")	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Miền Bắc ("Đầu tư Bất động sản Miền Bắc")	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty TNHH Charm & CI Việt Nam ("Charm&CI")	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty TNHH Xây dựng – Thương mại – Dịch vụ Hà Thuận Hùng ("Hà Thuận Hùng")	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Hội An Invest ("Hội An")	Công ty trong cùng tập đoàn

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Danh sách các bên liên quan có tồn tại sự kiểm soát hoặc có phát sinh giao dịch, số dư cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024: (tiếp theo)

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>
Ông Nguyễn Trường Sơn	Chủ tịch
Ông Trần Quốc Thịnh	Phó Chủ tịch, thành viên Ủy ban Kiểm toán (từ ngày 6 tháng 8 năm 2024)
Ông Hà Đức Hiếu	Thành viên HĐQT
Ông Phạm Anh Khôi	Thành viên HĐQT (tới ngày 19 tháng 7 năm 2024)
Ông Trần Thanh Tân	Thành viên HĐQT độc lập
Bà Phạm Thị Nguyên Thanh	Tổng Giám đốc
Ông Trần Ngọc Thành	Tổng Giám đốc của công ty con

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
			<i>VND</i>
Đất Xanh Miền Trung	Góp vốn	132.688.477.035	-
Regal Group	Mua công ty con Doanh thu được chia từ HĐHTKD	110.936.267.685 -	- 20.165.251.938
Hà An	Thu hồi gốc vay Doanh thu môi giới Lãi cho vay Chi phí khác	68.657.481.597 53.530.945.394 4.702.861.484 -	31.342.518.403 32.306.195.728 4.992.361.423 2.219.368
LinkGroup	Cho vay Cổ tức được chia Phí dịch vụ môi giới Lãi cho vay Hoàn ký quỹ	64.500.000.000 2.124.137.961 1.753.055.901 173.178.082 -	- 1.609.416.000 515.287.965 - 6.300.000.000
Đất Xanh Miền Nam	Doanh thu được chia từ HĐHTKD Phí dịch vụ môi giới Lãi cho vay Doanh thu môi giới Thu hồi vốn theo HĐHTKD Ký quỹ môi giới Thu hồi ký quỹ Cho vay Hoàn ký quỹ	18.727.272.728 2.798.596.620 1.151.898.268 90.385.065 - - - - -	- 1.785.842.629 406.103.300 5.066.599.881 44.364.000.000 18.811.175.222 18.811.175.222 13.931.175.222 4.880.000.000
Ông Trần Ngọc Thành	Mua cổ phần công ty con	21.752.209.350	-
Hà Thuận Hùng	Doanh thu môi giới Ký quỹ môi giới	15.162.686.034 -	9.040.793.089 31.114.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	VND
			Năm trước
Cara Group	Thu hồi vốn HTKD	5.157.894.737	-
	Phí dịch vụ môi giới	242.445.558	-
	Doanh thu được chia từ HĐHTKD	48.540.064	-
DXMD Việt Nam	Phí dịch vụ môi giới	2.913.125.781	1.365.067.449
	Doanh thu môi giới	93.277.049	333.344.817
Vicco	Phí thuê văn phòng	2.566.070.280	3.207.570.930
Ihouzz	Chi phí HĐHTKD	2.000.000.000	-
	Doanh thu môi giới	301.778.218	80.000.000
	Trả gốc vay	-	27.500.000.000
	Trả vốn góp theo HĐHTKD	-	19.914.000.000
	Trả lãi vay	-	4.562.236.158
	Lãi vay	-	197.465.753
GPT	Phí dịch vụ môi giới	1.108.588.097	303.769.658
	Hoàn ký quỹ	300.000.000	100.000.000
	Doanh thu môi giới	142.645.102	-
Commercial	Doanh thu môi giới	675.716.744	-
	Góp vốn	-	1.400.000.000
BĐS Indochine	Doanh thu môi giới	506.937.105	159.825.797
Đất Xanh Miền Bắc	Phí dịch vụ môi giới	240.927.172	-
	Doanh thu môi giới	38.771.853	-
Propcom	Phí dịch vụ môi giới	105.336.378	-
Linkhouse	Hoàn ký quỹ	70.000.000	100.000.000
Asahi Luxstay	Chi phí lưu trú	2.592.593	-
Hội An	Ký quỹ môi giới	-	38.150.000.000
Charm & Ci	Ký quỹ môi giới	-	12.617.742.467
Nam Trung Bộ	Hoàn ký quỹ	-	1.000.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**20. 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	
	Năm nay	Năm trước
Bà Phạm Thị Nguyên Thanh	1.889.035.000	1.871.003.693
Ông Nguyễn Trường Sơn	971.747.047	1.049.808.466
Ông Phạm Anh Khôi (từ nhiệm 19 tháng 7 năm 2024)	129.983.152	209.455.598
Các thành viên quản lý khác	4.340.541.347	4.544.794.103
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>7.331.306.546</b>	<b>7.675.061.860</b>

Vào ngày kết thúc năm tài chính, các khoản phải thu với các bên liên quan như sau:

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	VND	
		Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</b>			
Hà An	Doanh thu môi giới	363.397.558.052	694.552.518.118
Hà Thuận Hùng	Doanh thu môi giới	44.156.633.878	27.477.679.234
Regal Group	Doanh thu được chia từ HĐHTKD	1.350.000.000	1.350.000.000
DXMD	Doanh thu môi giới	349.126.669	762.740.959
Đất Xanh Miền Nam	Doanh thu môi giới	401.260.206	344.892.536
DXG	Doanh thu môi giới	271.278.468	271.278.468
Các công ty khác	Doanh thu được chia từ HĐHTKD và môi giới	965.007.243	805.750.000
		<b>410.890.864.516</b>	<b>725.564.859.315</b>
<b>Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>			
Đất Xanh Miền Nam	Tạm ứng phí dịch vụ môi giới	15.920.834.163	18.823.562.352
LinkGroup	Tạm ứng phí dịch vụ môi giới	6.255.976.260	7.777.824.673
DXMD	Tạm ứng phí dịch vụ môi giới	5.013.014.775	6.434.846.482
Cara Group	Tạm ứng phí dịch vụ môi giới	4.762.978.447	231.361.784
GPT	Tạm ứng phí dịch vụ môi giới	1.660.412.867	2.698.512.093
Các công ty khác	Tạm ứng phí dịch vụ môi giới	155.932.042	730.357.096
		<b>33.769.148.554</b>	<b>36.696.464.480</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Vào ngày kết thúc năm tài chính, các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau: (tiếp theo)

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	VND
			Số đầu năm
<b>Phải thu ngắn hạn khác</b>			
Hà An	Tạm hoàn ứng cho chủ đầu tư	1.727.478.421.906	2.054.879.750.566
	Ký quỹ môi giới	1.950.650.000.000	1.950.650.000.000
	Lãi cho vay	-	6.622.498.410
Charm & CI	Ký quỹ môi giới	235.000.000.000	235.000.000.000
Hà Thuận Hùng	Tạm hoàn ứng cho chủ đầu tư	35.164.513.987	76.432.457.606
Đất Xanh Miền Bắc	Cổ tức	16.252.870.000	16.252.870.000
Cara Group	Cổ tức	9.988.304.094	9.988.304.094
	Góp vốn theo HĐHTKD	1.842.105.263	7.000.000.000
Regal Group	Cổ tức	9.900.000.000	9.900.000.000
Công nghệ BĐS	Cho mượn	6.000.000.000	6.000.000.000
	Lãi cho vay	469.027.778	469.027.778
DXG	Chi hộ	2.480.489.982	2.480.489.982
Đất Xanh Miền Nam	Góp vốn theo HĐHTKD	1.015.472.100	1.015.472.100
	Lãi cho vay	1.558.001.568	406.103.300
LinkGroup	Lãi cho vay	173.178.083	-
<b>Phải thu dài hạn khác</b>			
Hà Thuận Hùng	Ký quỹ môi giới	31.114.000.000	31.114.000.000
Hội An	Ký quỹ môi giới	38.150.000.000	38.150.000.000
		<b>4.067.236.384.761</b>	<b>4.446.360.973.836</b>
<b>Phải thu về cho vay ngắn hạn</b>			
LinkGroup (*)	Cho vay	64.500.000.000	-
Đất Xanh Miền Nam (**)	Cho vay	13.931.175.222	-
Hà An	Cho vay	-	68.657.481.597
		<b>78.431.175.222</b>	<b>68.657.481.597</b>

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Vào ngày kết thúc năm tài chính, các khoản phải trả với các bên liên quan như sau: (tiếp theo)

<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>VND</i>
			<i>Số đầu năm</i>
<b><i>Phải thu về cho vay dài hạn</i></b>			
Đất Xanh Miền Nam (**)	Cho vay	-	13.931.175.222
(**) Khoản này thể hiện các khoản cho vay dài hạn của Công ty cho Đất Xanh Miền Nam, có thời hạn hai (2) năm với lãi suất 7,0%/năm.			
<b><i>Phải trả người bán ngắn hạn</i></b>			
Vicco Saigon	Phí thuê văn phòng	705.669.327	4.129.407.487
Ihouzz	Chi phí HTKD	400.000.000	-
Cara Group	Dịch vụ môi giới	35.328.330	-
GPT	Dịch vụ môi giới	34.530.387	-
Đất Xanh Miền Nam	Dịch vụ môi giới	9.939.243	-
Hà An	Dịch vụ khác	500.668	500.668
		<b>1.185.967.955</b>	<b>4.129.908.155</b>
<b><i>Người mua trả tiền trước ngắn hạn</i></b>			
DXMD	Tạm ứng kinh phí khảo sát thị trường	12.406.177.771	-
Đất Xanh Miền Nam	Tạm ứng môi giới	5.901.103	-
Cara Group	Tạm ứng HTKD	-	53.394.069
		<b>12.412.078.874</b>	<b>53.394.069</b>
<b><i>Phải trả ngắn hạn khác</i></b>			
Hà An	Thu hộ	8.535.927.286	8.535.927.286
GPT	Nhận ký quỹ	6.600.000.000	6.900.000.000
Đất Xanh Miền Nam	Nhận ký quỹ	6.500.000.000	6.500.000.000
LinkGroup	Nhận ký quỹ	4.700.000.000	4.700.000.000
Đất Xanh Miền Bắc	Nhận ký quỹ	3.500.000.000	3.500.000.000
DXMD	Nhận ký quỹ	3.000.000.000	3.000.000.000
Tiptek	Nhận ký quỹ	1.000.000.000	1.000.000.000
Linkhouse	Nhận ký quỹ	230.000.000	300.000.000
Ihouzz	Góp vốn theo HĐHTKD	86.000.000	86.000.000
		<b>34.151.927.286</b>	<b>34.521.927.286</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
 vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**21. 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 năm	Số đầu năm
Đến 1 năm	2.566.070.280	2.822.677.308
Từ 1 đến 5 năm	2.580.130.939	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>5.146.201.219</b>	<b>2.822.677.308</b>

**22. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH**

Không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính riêng của Công ty



Nguyễn Thị Huyền Trân  
 Người lập





Nguyễn Huỳnh Quang Tuấn  
 Kế toán trưởng

Phạm Thị Nguyên Thanh  
 Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 28 tháng 3 năm 2025

## EY | Building a better working world

EY is building a better working world by creating new value for clients, people, society and the planet, while building trust in capital markets.

Enabled by data, AI and advanced technology, EY teams help clients shape the future with confidence and develop answers for the most pressing issues of today and tomorrow.

EY teams work across a full spectrum of services in assurance, consulting, tax, strategy and transactions. Fueled by sector insights, a globally connected, multi-disciplinary network and diverse ecosystem partners, EY teams can provide services in more than 150 countries and territories.

All in to shape the future with confidence.

EY refers to the global organization, and may refer to one or more, of the member firms of Ernst & Young Global Limited, each of which is a separate legal entity. Ernst & Young Global Limited, a UK company limited by guarantee, does not provide services to clients. Information about how EY collects and uses personal data and a description of the rights individuals have under data protection legislation are available via [ey.com/privacy](https://ey.com/privacy). EY member firms do not practice law where prohibited by local laws. For more information about our organization, please visit [ey.com](https://ey.com).

© 2025 Ernst & Young Vietnam Limited. All Rights Reserved.

[ey.com/en\\_vn](https://ey.com/en_vn)