

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

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



**Shape the future
with confidence**

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh

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
Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ	5 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	11 - 40
Phụ lục 1 - Danh sách công ty con tại ngày 30 tháng 6 năm 2025	41 - 44

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("GCNĐKDN") số 0303104343 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 23 tháng 11 năm 2007, 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 ("HOSE") theo Quyết định số 161/QĐ-SGDHCM ngày 14 tháng 12 năm 2009.

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

ỦY BAN KIỂM TOÁN

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

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

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

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 Tập đoàn Đất Xanh

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025.

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 vào ngày 30 tháng 6 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ. 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 cũng đang trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 phù hợp với các quy định hiện hành trên áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Bùi Ngọc Đức
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2025



Shape the future
with confidence

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

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

Số tham chiếu: 11755202/68592599/LR

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

Kính gửi: Quý Cổ đông của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh ("Công ty") được lập ngày 29 tháng 8 năm 2025 và được trình bày từ trang 5 đến trang 44, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ vào ngày 30 tháng 6 năm 2025, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ, báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

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.



Shape the future
with confidence

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



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

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2025

THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		2.822.044.515.227	2.755.794.135.182
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	5	587.071.166.719	93.372.601.566
111	1. Tiền		13.071.166.719	33.372.601.566
112	2. Các khoản tương đương tiền		574.000.000.000	60.000.000.000
120	II. Đầu tư ngắn hạn		230.000.000	230.000.000
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		230.000.000	230.000.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		343.656.193.121	862.766.523.287
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	144.193.119.035	144.574.348.254
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	162.047.859.696	284.812.677.575
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	8	255.574.193.005	646.538.476.073
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	9	(218.158.978.615)	(213.158.978.615)
140	IV. Hàng tồn kho	10	1.888.199.125.256	1.795.712.568.898
141	1. Hàng tồn kho		1.888.199.125.256	1.795.712.568.898
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		2.888.030.131	3.712.441.431
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		1.337.760.794	1.022.300.668
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		1.550.269.337	2.690.140.763

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

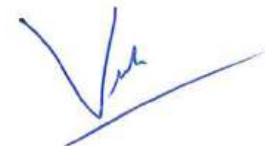
VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		14.988.865.941.020	13.402.867.361.189
210	I. Khoản phải thu dài hạn		9.393.827.950	9.393.827.950
216	1. Phải thu dài hạn khác	8	9.393.827.950	9.393.827.950
220	II. Tài sản cố định		7.006.887.817	7.819.124.346
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	2.093.534.485	1.968.194.014
222	Nguyên giá		26.013.719.022	25.202.274.022
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(23.920.184.537)	(23.234.080.008)
227	2. Tài sản vô hình	12	4.913.353.332	5.850.930.332
228	Nguyên giá		17.538.932.007	17.538.932.007
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(12.625.578.675)	(11.688.001.675)
230	III. Bất động sản đầu tư	13	83.158.831.624	84.180.624.402
231	1. Nguyên giá		93.720.323.078	93.720.323.078
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(10.561.491.454)	(9.539.698.676)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		73.882.819.703	68.216.678.851
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	14	73.882.819.703	68.216.678.851
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	15	14.710.557.278.060	13.150.627.278.060
251	1. Đầu tư vào công ty con		14.721.122.308.699	13.161.192.308.699
254	2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(10.565.030.639)	(10.565.030.639)
260	VI. Tài sản dài hạn khác		104.866.295.866	82.629.827.580
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	16	104.866.295.866	82.629.827.580
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		17.810.910.456.247	16.158.661.496.371

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

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		6.103.925.435.929	6.227.154.027.852
310	I. Nợ ngắn hạn		4.559.139.974.406	1.342.745.137.537
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	17	110.025.934.575	92.808.942.529
313	2. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	58.875.700.464	112.110.708.365
314	3. Phải trả người lao động		4.368.247.874	9.344.906.037
315	4. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	51.754.453.108	43.135.310.070
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	20	3.836.878.001.506	433.022.022.358
320	7. Vay ngắn hạn	21	444.914.989.077	599.845.936.785
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		52.322.647.802	52.477.311.393
330	II. Nợ dài hạn		1.544.785.461.523	4.884.408.890.315
337	1. Phải trả dài hạn khác	20	123.338.428.416	3.928.198.428.416
338	2. Vay dài hạn	21	1.421.447.033.107	956.210.461.899
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		11.706.985.020.318	9.931.507.468.519
410	I. Vốn chủ sở hữu	22.1	11.706.985.020.318	9.931.507.468.519
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		10.206.316.750.000	7.224.509.210.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		10.206.316.750.000	7.224.509.210.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		302.357.934.322	283.153.338.806
415	3. Cổ phiếu quỹ		(2.500.560.000)	(2.500.560.000)
418	4. Quỹ đầu tư phát triển		107.828.707.986	107.828.707.986
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		1.092.982.188.010	2.318.516.771.727
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		1.113.398.071.691	2.066.336.311.925
421b	- (Lỗ) lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trong kỳ		(20.415.883.681)	252.180.459.802
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		17.810.910.456.247	16.158.661.496.371

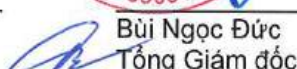


Trương Thị Vân Anh
Người lập



Bùi Thanh Thảo
Kế toán trưởng




Bùi Ngọc Đức
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2025

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

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
10	1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	23.1	71.182.765.074	12.095.887.186
11	2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	24	(22.725.266.845)	(8.620.448.949)
20	3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		48.457.498.229	3.475.438.237
21	4. Doanh thu hoạt động tài chính	23.2	3.221.202.916	358.780.377.032
22 23	5. Chi phí tài chính Trong đó: Chi phí lãi vay	25	(18.733.743.790) (18.122.878.940)	(43.693.024.824) (38.526.774.511)
25	6. Chi phí bán hàng	26	(14.228.566.555)	(2.193.462.891)
26	7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	(37.587.447.885)	(30.446.773.175)
30	8. (Lỗ) lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		(18.871.057.085)	285.922.554.379
31	9. Thu nhập khác	27	168.546.214	158.325.344
32	10. Chi phí khác	27	(1.713.372.810)	(39.039.060.416)
40	11. Lỗ khác	27	(1.544.826.596)	(38.880.735.072)
50	12. Tổng (lỗ) lợi nhuận kế toán trước thuế		(20.415.883.681)	247.041.819.307
51	13. Chi phí thuế TNDN hiện hành	28.1	-	-
60	14. (Lỗ) lợi nhuận sau thuế TNDN		(20.415.883.681)	247.041.819.307

Trương Thị Vân Anh
Người lập

Bùi Thanh Thảo
Kế toán trưởng

Bùi Ngọc Đức
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2025

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

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
01	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
	Tổng (lỗ) lợi nhuận kế toán trước thuế		(20.415.883.681)	247.041.819.307
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn tài sản cố định và bất động sản đầu tư	11, 12, 13	2.645.474.307	2.542.693.821
03	Dự phòng		5.000.000.000	-
04	Lỗi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		325.440.500	-
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(3.221.202.916)	(358.780.377.032)
06	Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu	25	18.201.947.126	38.707.441.975
08	Lợi nhuận (lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		2.535.775.336	(70.488.421.929)
09	Giảm (tăng) các khoản phải thu		515.217.097.866	(3.146.850.027)
10	Tăng hàng tồn kho		(92.486.556.358)	(167.880.850.309)
11	(Giảm) tăng các khoản phải trả		(418.545.145.886)	167.561.121.751
12	(Tăng) giảm chi phí trả trước		(22.551.928.412)	49.157.525
14	Tiền lãi vay đã trả		(10.564.953.001)	(188.829.885.120)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	18	(21.100.372.213)	(102.689.219.046)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(5.273.363.627)	(1.549.213.137)
20	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh		(52.769.446.295)	(366.974.160.292)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định		(8.841.426.508)	(4.536.441.171)
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(1.559.930.000.000)	(1.118.500.000.000)
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức được chia		3.254.306.642	473.016.849.471
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng hoạt động đầu tư		(1.565.517.119.866)	(650.019.591.700)

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

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
31	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu	21	1.801.758.576.000	1.220.063.028.000
34	Tiền thu từ đi vay	21	483.229.571.627	456.210.461.899
	Tiền trả nợ gốc vay		(173.003.016.313)	(663.693.171.491)
40	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính		2.111.985.131.314	1.012.580.318.408
50	Tăng (giảm) tiền và các khoản tương đương thuần trong kỳ		493.698.565.153	(4.413.433.584)
60	Tiền và các khoản tương đương tiền đầu kỳ		93.372.601.566	6.368.772.429
70	Tiền và các khoản tương đương tiền cuối kỳ	5	587.071.166.719	1.955.338.845


Trương Thị Vân Anh
Người lập


Bùi Thanh Thảo
Kế toán trưởng


Bùi Ngọc Đức
Tổng Giám đốc



Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("GCNĐKDN") số 0303104343 do Sở Kế hoạch và Đầu tư ("SKHĐT") Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 23 tháng 11 năm 2007, 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 ("HOSE") theo Quyết định số 161/QĐ-SGDHCM ngày 14 tháng 12 năm 2009.

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, Đường 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 2025 là 96 (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 104).

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 15.1 và Phụ lục 1. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 đang trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 phù hợp với các quy định hiện hành trên áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

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

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).

Theo đó, báo cáo tài chính riêng giữa niên độ được trình bày kèm theo và việc sử dụng các 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..

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

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 kế toán năm*

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

2.5 *Đơn vị tiền tệ 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 *Tiền và các khoản tương đương tiền*

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

3.2 *Hàng tồn kho*

Hàng hóa bất động sản

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

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

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

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

Hàng tồn kho khác

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

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

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

- | | | |
|-----------------|---|--|
| Hàng hóa | - | chi phí mua theo phương pháp thực tế đích danh |
| Công cụ dụng cụ | - | chi phí mua theo phương pháp bình quân gia quyền |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.2 Hàng tồn kho (tiếp theo)

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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.

3.3 Các khoản phải thu

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

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

3.5 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.6 *Khấu hao và hao mòn*

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

Phương tiện vận tải	5 - 10 năm
Thiết bị văn phòng	3 - 6 năm
Phần mềm máy tính, trang web	3 - 6 năm
Tài sản khác	3 - 6 năm

3.7 *Bất động sản đầu tư*

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

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

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

Nhà cửa và vật kiến trúc	30 năm
--------------------------	--------

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ trong kỳ thanh lý.

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

3.8 *Chi phí xây dựng cơ bản dở dang*

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang thể hiện chi phí mua sắm mới tài sản chưa được lắp đặt xong hoặc chi phí xây dựng cơ bản chưa được hoàn thành. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang được ghi nhận theo giá gốc bao gồm toàn bộ chi phí cần thiết để xây dựng mới hoặc sửa chữa, cải tạo, mở rộng hay trang bị lại kỹ thuật công trình như chi phí xây dựng, chi phí thiết bị, chi phí quản lý dự án, chi phí tư vấn đầu tư xây dựng và chi phí vay đủ điều kiện được vốn hóa.

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang sẽ được chuyển sang tài khoản tài sản cố định thích hợp khi các tài sản này được lắp đặt xong hoặc dự án xây dựng được hoàn thành và khấu hao của các tài sản này sẽ được bắt đầu trích khi các tài sản này đã sẵn sàng cho mục đích sử dụng.

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang ghi nhận vào chi phí trong năm trong trường hợp chi phí xây dựng cơ bản dở dang không đủ điều kiện để ghi nhận là tài sản cố định.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.9 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.

Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí trong kỳ khi phát sinh ngoại trừ các khoản được vốn hóa như theo nội dung của đoạn tiếp theo.

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

3.10 Chi phí trả trước

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

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

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

3.11 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.

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư góp vốn

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

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

3.12 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.13 Trái phiếu thường

Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, trái phiếu thường được xác định theo giá gốc bao gồm khoản tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu trừ đi chi phí phát hành. Các khoản chiết khấu, phụ trội và chi phí phát hành được phân bổ dần theo phương pháp đường thẳng trong suốt kỳ hạn của trái phiếu.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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 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.

Cổ phiếu quỹ

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

3.15 *Phân chia lợi nhuận*

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm lãi từ giao dịch mua giá rẻ) có thể được chia cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

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 bảng cân đối kế toán 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:

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 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.16 *Ghi nhận doanh thu* (tiếp theo)

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 *Thuế*

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.17 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

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

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

3.18 Các bên liên quan

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

4. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG TRONG KỲ

Phát hành 150.146.548 cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu

Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị ("HĐQT") số 08/2024/NQ-DXG/HĐQT ngày 31 tháng 5 năm 2024, HĐQT của Công ty đã thông qua việc chào bán 150.146.548 cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu với giá chào bán là 12.000 VND/cổ phiếu. Vào ngày 20 tháng 12 năm 2024, Công ty đã nhận được Giấy chứng nhận Đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng số 235/GCN-UBCK ban hành bởi Ủy ban Chứng khoán Nhà nước Việt Nam chấp thuận việc chào bán cổ phiếu nêu trên.

Vào ngày 3 tháng 3 năm 2025, tổng số cổ phiếu là 150.146.548 đã được phát hành cho cổ đông hiện hữu với giá phát hành là 12.000 VND/cổ phiếu. Vào ngày 7 tháng 3 năm 2025, Công ty đã nhận được Công văn số 98/UBCK-QLCB ban hành bởi Ủy ban Chứng khoán Nhà nước Việt Nam về việc chấp thuận báo cáo kết quả chào bán cổ phiếu nói trên. Theo đó, vốn điều lệ đăng ký của Công ty tăng từ 7.224.509.210.000 VND lên 8.725.974.690.000 VND và được SKHĐT Thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt thông qua việc cấp GCNĐKDN lần thứ 29 vào ngày 28 tháng 3 năm 2025.

Phát hành 148.034.206 cổ phiếu thưởng từ nguồn vốn chủ sở hữu

Theo Nghị quyết HĐQT số 12/2025/NQ-DXG/HĐQT ngày 11 tháng 6 năm 2025, HĐQT của Công ty đã thông qua việc phát hành 148.034.206 cổ phiếu thưởng từ nguồn vốn chủ sở hữu.

Vào ngày 16 tháng 6 năm 2025, Công ty đã nhận được Công văn số 2482/UBCK-QLCB ban hành bởi Ủy ban Chứng khoán Nhà nước Việt Nam về việc chấp thuận báo cáo kết quả tăng vốn từ nguồn vốn chủ sở hữu nói trên. Theo đó, vốn điều lệ đăng ký của Công ty tăng từ 8.725.974.690.000 VND lên 10.206.316.750.000 VND và được SKHĐT Thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt thông qua việc cấp GCNĐKDN lần thứ 30 vào ngày 27 tháng 6 năm 2025.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Tiền mặt	573.559.717	328.846.633
Tiền gửi ngân hàng	12.497.607.002	33.043.754.933
Các khoản tương đương tiền (*)	574.000.000.000	60.000.000.000
TỔNG CỘNG	587.071.166.719	93.372.601.566

(*) Các khoản tương đương tiền thể hiện các khoản tiền gửi ngắn hạn có kỳ hạn gốc không quá ba (3) tháng tại các ngân hàng thương mại và hưởng lãi suất từ 4 - 4,45%/năm.

Các thông tin bổ sung về báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ:

Chi tiết các giao dịch không bằng tiền trọng yếu như sau:

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
Cần trừ các khoản phải trả khác	7.783.744.458	-
Nhận đặt cọc bằng cần trừ phải trả khác	600.000.000	91.090.020.584
Nhận đặt cọc bằng cần trừ cổ tức	-	31.205.508.362
Cần trừ phải trả khác với khoản phải thu khác từ hoạt động đầu tư	-	25.500.000.000
Nhận đặt cọc bằng cần trừ nợ vay	-	22.939.471.054
Cần trừ khoản phải trả khác với khoản tạm ứng cho nhà cung cấp	-	10.000.000.000
TỔNG CỘNG	8.383.744.458	180.735.000.000

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Phải thu từ bên khác	143.922.019.074	144.303.248.293
- Các khách hàng mua căn hộ	102.809.028.981	102.910.258.200
- Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Đông Nam Bộ ("Đông Nam Bộ")	38.115.689.031	38.115.689.031
- Khách hàng khác	2.997.301.062	3.277.301.062
Phải thu từ bên liên quan (Thuyết minh số 29)	271.099.961	271.099.961
TỔNG CỘNG	144.193.119.035	144.574.348.254
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (Thuyết minh số 9)	(38.463.114.371)	(38.463.114.371)
GIÁ TRỊ THUẦN	105.730.004.664	106.111.233.883

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Trả trước cho người bán	161.734.859.696	284.499.677.575
- Tổng Công ty Xây dựng Thủy lợi 4 - Công ty Cổ phần	91.490.048.921	91.490.048.921
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Hòa Bình	38.284.311.521	-
- Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Hậu Giang	6.000.000.000	-
- Các khoản trả trước khác	25.960.499.254	193.009.628.654
Trả trước cho bên liên quan (Thuyết minh số 29)	313.000.000	313.000.000
TỔNG CỘNG	162.047.859.696	284.812.677.575
Dự phòng trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 9)	(97.330.063.921)	(92.330.063.921)
GIÁ TRỊ THUẦN	64.717.795.775	192.482.613.654

8. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Ngắn hạn		
Vốn góp theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD")	134.646.377.826	135.646.377.826
Tạm ứng đầu tư	71.980.914.000	71.980.914.000
Ký quỹ, ký cược	39.562.349.323	39.562.349.323
Tạm ứng nhân viên	7.705.891.916	9.088.037.228
Đặt cọc nhận chuyển nhượng dự án	-	387.964.800.000
Khác	1.678.659.940	2.295.997.696
TỔNG CỘNG	255.574.193.005	646.538.476.073
Dự phòng phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 9)	(82.365.800.323)	(82.365.800.323)
GIÁ TRỊ THUẦN	173.208.392.682	564.172.675.750
Trong đó:		
Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 29)	105.988.586.890	107.021.710.616
Phải thu bên khác	149.585.606.115	539.516.765.457
Dài hạn		
Ký quỹ, ký cược dài hạn	9.393.827.950	9.393.827.950

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

9. DỰ PHÒNG PHẢI THU NGẮN HẠN KHÓ ĐÒI

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Dự phòng trả trước cho người bán	97.330.063.921	92.330.063.921
Dự phòng các khoản phải thu khác	82.365.800.323	82.365.800.323
Dự phòng các khoản phải thu	38.463.114.371	38.463.114.371
TỔNG CỘNG	218.158.978.615	213.158.978.615

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

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
Số đầu kỳ	213.158.978.615	214.952.392.515
Cộng: Dự phòng trích lập trong kỳ	5.000.000.000	-
Số cuối kỳ	218.158.978.615	214.952.392.515

10. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Bất động sản dở dang (*)	1.864.494.325.977	1.772.297.351.019
Bất động sản thành phẩm	22.605.374.905	22.605.374.905
Công cụ, dụng cụ	837.394.215	547.812.815
Hàng hóa	262.030.159	262.030.159
TỔNG CỘNG	1.888.199.125.256	1.795.712.568.898

(*) Bao gồm tiền sử dụng đất, chi phí giải phóng mặt bằng, chi phí xây dựng và phát triển Dự án The Prive và các dự án khác.

Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với dự án The Prive được dùng làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngân hàng (Thuyết minh số 21.3).

Chi phí lãi vay vốn hóa

Trong kỳ, Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là 47.591.602.470 VND (kỳ trước: 6.663.553.127 VND). Các khoản chi phí đi vay này liên quan đến các khoản vay nhằm tài trợ cho việc xây dựng và phát triển dự án The Prive đang triển khai của Công ty.

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tài sản cố định khác	VND Tổng cộng
Nguyên giá:				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	13.640.924.625	10.595.855.177	965.494.220	25.202.274.022
Mua trong kỳ	-	811.445.000	-	811.445.000
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025	13.640.924.625	11.407.300.177	965.494.220	26.013.719.022
Trong đó:				
Đã khấu hao hết	5.415.486.443	10.053.689.721	965.494.220	16.434.670.384
Giá trị khấu hao lũy kế:				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	(11.952.457.380)	(10.322.152.398)	(959.470.230)	(23.234.080.008)
Khấu hao trong kỳ	(570.388.441)	(109.692.098)	(6.023.990)	(686.104.529)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025	(12.522.845.821)	(10.431.844.496)	(965.494.220)	(23.920.184.537)
Giá trị còn lại:				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	1.688.467.245	273.702.779	6.023.990	1.968.194.014
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025	1.118.078.804	975.455.681	-	2.093.534.485

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	<i>Phần mềm</i>	<i>Tài sản khác</i>	<i>VND Tổng cộng</i>
Nguyên giá:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và 30 tháng 6 năm 2025	16.165.031.402	1.373.900.605	17.538.932.007
<i>Trong đó:</i>			
<i>Đã hao mòn hết</i>	6.945.511.402	1.373.900.605	8.319.412.007
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	(10.329.726.070)	(1.358.275.605)	(11.688.001.675)
Hao mòn trong kỳ	(921.952.000)	(15.625.000)	(937.577.000)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025	(11.251.678.070)	(1.373.900.605)	(12.625.578.675)
Giá trị còn lại:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	5.835.305.332	15.625.000	5.850.930.332
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025	4.913.353.332	-	4.913.353.332

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	<i>VND Nhà cửa và vật kiến trúc</i>
Nguyên giá:	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và 30 tháng 6 năm 2025	93.720.323.078
Giá trị khấu hao lũy kế:	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	(9.539.698.676)
Khấu hao trong kỳ	(1.021.792.778)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025	(10.561.491.454)
Giá trị còn lại:	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	84.180.624.402
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025	83.158.831.624

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

Thuyết minh bổ sung:

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

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	2.382.584.236	2.024.531.265
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong kỳ	1.036.244.377	611.629.248

Các khoản tiền thuê thu được hàng năm trong tương lai được trình bày trong *Thuyết minh số 30*.

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

14. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Chi phí phát triển phần mềm	73.680.094.708	68.013.953.856
Khác	202.724.995	202.724.995
TỔNG CỘNG	73.882.819.703	68.216.678.851

15. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Đầu tư vào công ty con (<i>Thuyết minh số 15.1</i>)	14.721.122.308.699	13.161.192.308.699
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	(10.565.030.639)	(10.565.030.639)
TỔNG CỘNG	14.710.557.278.060	13.150.627.278.060

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

15.1 Đầu tư vào công ty con

Chi tiết khoản đầu tư vào các công ty con trực tiếp như sau:

Tên công ty con	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Ngày 30 tháng 6 năm 2025		Ngày 31 tháng 12 năm 2024	
			Tỷ lệ sở hữu	Giá gốc đầu tư	Tỷ lệ sở hữu	Giá gốc đầu tư
			%	VND	%	VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hà An ("Hà An") (*)	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	99,99	11.654.488.704.626	99,99	10.095.488.704.626
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh ("DXS")	Môi giới BĐS	Đang hoạt động	55,37	2.000.603.604.073	55,37	2.000.603.604.073
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Phúc Hưng Phát ("Phúc Hưng Phát")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	100	755.000.000.000	100	755.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư DHG ("Đầu tư DHG")	Đầu tư	Đang hoạt động	85	297.500.000.000	85	297.500.000.000
Công ty TNHH MTV Đất Xanh Tech ("Đất Xanh Tech")	Đầu tư	Đang làm thủ tục giải thể	100	11.280.000.000	100	10.620.000.000
Công ty TNHH Athena Invest ("Athena Invest")	Đầu tư	Đang hoạt động	100	1.400.000.000	100	1.130.000.000
Công ty TNHH Patheon Holdings ("Patheon Holdings")	Đầu tư	Đang hoạt động	100	800.000.000	100	800.000.000
Công ty TNHH Đất Xanh Finance ("Đất Xanh Finance")	Đầu tư	Đang làm thủ tục giải thể	100	50.000.000	100	50.000.000
TỔNG CỘNG				14.721.122.308.699		13.161.192.308.699
Dự phòng đầu tư vào công ty con				(10.565.030.639)		(10.565.030.639)
GIÁ TRỊ THUẦN				14.710.557.278.060		13.150.627.278.060

(*) Trong kỳ, Công ty đã thực hiện tăng vốn góp cho Hà An với số tiền là 1.559.000.000.000 VND, theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 16-1/2024/NQ-DXG/HĐQT ngày 27 tháng 9 năm 2024.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

16. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Chi phí hoa hồng môi giới, nhà mướn	102.805.611.162	80.591.371.301
Khác	2.060.684.704	2.038.456.279
TỔNG CỘNG	104.866.295.866	82.629.827.580

17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND			
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025		Ngày 31 tháng 12 năm 2024	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Phải trả các bên khác	107.694.413.569	107.694.413.569	92.402.217.395	92.402.217.395
- Công ty Cổ phần FPT	16.065.042.593	16.065.042.593	18.480.358.179	18.480.358.179
- Công ty TNHH Xây dựng Bình Định	12.257.256.702	12.257.256.702	16.257.256.702	16.257.256.702
- Khác	79.372.114.274	79.372.114.274	57.664.602.514	57.664.602.514
Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	2.331.521.006	2.331.521.006	406.725.134	406.725.134
TỔNG CỘNG	110.025.934.575	110.025.934.575	92.808.942.529	92.808.942.529

18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	VND			
	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Ngày 30 tháng 6 năm 2025
Thuế giá trị gia tăng	39.493.038.257	2.457.643.678	(36.359.964.556)	5.590.717.379
Thuế thu nhập cá nhân	529.337.080	3.820.361.460	(3.766.029.016)	583.669.524
Thuế TNDN	21.100.372.213	-	(21.100.372.213)	-
Khác	50.987.960.815	2.249.671.907	(536.319.161)	52.701.313.561
TỔNG CỘNG	112.110.708.365	8.527.677.045	(61.762.684.946)	58.875.700.464

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Chi phí xây dựng dự án	23.730.009.428	23.730.009.428
Chi phí lãi vay	23.426.983.315	14.493.045.663
Chi phí khác	4.597.460.365	4.912.254.979
TỔNG CỘNG	51.754.453.108	43.135.310.070
Trong đó:		
Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 29)	21.467.385.102	13.857.659.074
Phải trả bên khác	30.287.068.006	29.277.650.996

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

20. PHẢI TRẢ KHÁC

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Ngắn hạn	3.836.878.001.506	433.022.022.358
Nhận ký quỹ, ký cược	3.809.708.241.494	8.568.241.494
Phải trả từ việc cần trừ công nợ bên liên quan	11.925.718.991	3.316.974.533
Phí bảo trì	1.122.705.734	9.976.544.940
Nhận thu hộ bên liên quan	-	387.964.800.000
Khác	14.121.335.287	23.195.461.391
Dài hạn	123.338.428.416	3.928.198.428.416
Nhận góp vốn theo HĐHTKD	121.121.039.416	121.121.039.416
Nhận ký quỹ, ký cược	2.217.389.000	3.807.077.389.000
TỔNG CỘNG	3.960.216.429.922	4.361.220.450.774
<i>Trong đó:</i>		
Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 29)	3.943.777.248.389	4.331.517.048.389
Phải trả bên khác	16.439.181.533	29.703.402.385

21. VAY VÀ NỢ

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Ngắn hạn	444.914.989.077	599.845.936.785
Vay bên liên quan (Thuyết minh số 21.1)	227.000.000.000	400.000.000.000
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 21.2)	199.921.988.658	199.842.920.472
Vay ngân hàng dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 21.3)	17.993.000.419	-
Vay bên khác	-	3.016.313
Dài hạn	1.421.447.033.107	956.210.461.899
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 21.3)	1.421.447.033.107	956.210.461.899
TỔNG CỘNG	1.866.362.022.184	1.556.056.398.684

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

21. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

Tình hình tăng giảm các khoản vay như sau:

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
Số đầu kỳ	1.556.056.398.684	1.378.102.239.363
Vay trong kỳ	483.229.571.627	456.210.461.899
Trả nợ gốc vay	(173.003.016.313)	(663.693.171.491)
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	79.068.186	180.667.464
Số cuối kỳ	<u>1.866.362.022.184</u>	<u>1.170.800.197.235</u>

21.1 Vay ngắn hạn bên liên quan (Thuyết minh số 29)

Bên liên quan	Ngày 30 tháng 6 năm 2025 (VND)	Ngày đến hạn	Mục đích	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
Hà An	<u>227.000.000.000</u>	Ngày 1 tháng 8 năm 2025	Bổ sung vốn lưu động	5%	Tín chấp

21.2 Trái phiếu dài hạn đến hạn trả

Chi tiết khoản trái phiếu dài hạn đến hạn trả được trình bày như sau:

Tổ chức thu xếp phát hành	Ngày 30 tháng 6 năm 2025 (VND)	Ngày đến hạn	Mục đích	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
------------------------------	--------------------------------------	-----------------	----------	----------	----------------------

Công ty Cổ Phần Chứng Khoán Ngân Hàng Công Thương Việt Nam (*)

Ngày phát hành 31 tháng 12 năm 2021	200.000.000.000	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Bổ sung vốn lưu động	10,6%	42.322.271 cổ phiếu DXS
Chi phí phát hành trái phiếu chưa phân bổ	(78.011.342)				
TỔNG CỘNG	<u>199.921.988.658</u>				

(*) Toàn bộ khoản trái phiếu này đã được Công ty thực hiện mua lại trước hạn vào ngày 9 tháng 7 năm 2025, theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 13/2025/NQ-DXG/HĐQT ngày 18 tháng 6 năm 2025.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

21. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

21.3 Vay dài hạn ngân hàng

Chi tiết các khoản vay ngân hàng dài hạn như sau:

Ngân hàng	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày đến hạn	Mục đích	Lãi suất %/năm	Tài sản thế chấp (Thuyết minh số 10)
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh					
Khoản vay 1	800.000.000.000	Từ ngày 10 tháng 4 năm 2026 tới ngày 10 tháng 1 năm 2030	Đầu tư phát triển Dự án Khu Chung Cư cao Tầng CC1 và CC5 thuộc Khu Dân cư Nam Rạch Chiếc, phường Bình Trưng, Thành phố Hồ Chí Minh (dự án The Prive)	9.0%/năm đến ngày 9 tháng 1 năm 2025 và sau đó: lãi suất thả nổi + biên độ 2.5%/năm (không thấp hơn lãi vay tối thiểu 9.0%/năm)	Quyền tài sản liên quan đến Dự án Khu Chung Cư cao Tầng CC1 và CC5 thuộc Khu Dân cư Nam Rạch Chiếc, phường Bình Trưng, Thành phố Hồ Chí Minh (dự án The Prive) và các công trình xây dựng khác thuộc Dự án The Prive
Khoản vay 2	483.229.571.627				
Khoản vay 3	156.210.461.899				

TỔNG CỘNG 1.439.440.033.526

Trong đó:
Vay dài hạn đến hạn trả 17.993.000.419
Vay dài hạn 1.421.447.033.107

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	VND Tổng cộng
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	6.117.790.020.000	80.398.440.806	(2.500.560.000)	104.389.042.202	2.164.935.476.385	8.465.012.419.393
Phát hành cổ phiếu cho cổ đồng hiện hữu	1.016.719.190.000	202.760.738.000	-	-	-	1.219.479.928.000
Phát hành cổ phiếu cho người lao động theo chương trình lựa chọn người lao động ("ESOP")	90.000.000.000	-	-	-	(90.000.000.000)	-
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	3.439.665.784	(3.439.665.784)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(5.159.498.676)	(5.159.498.676)
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	247.041.819.307	247.041.819.307
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024	7.224.509.210.000	283.159.178.806	(2.500.560.000)	107.828.707.986	2.313.378.131.232	9.926.374.668.024
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	7.224.509.210.000	283.153.338.806	(2.500.560.000)	107.828.707.986	2.318.516.771.727	9.931.507.468.519
Phát hành cổ phiếu cho cổ đồng hiện hữu	1.501.465.480.000	299.546.655.516	-	-	-	1.801.012.135.516
(Thuyết minh số 4)						
Phát hành cổ phiếu thưởng	1.480.342.060.000	(280.342.060.000)	-	-	(1.200.000.000.000)	-
(Thuyết minh số 4)						
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(5.118.700.036)	(5.118.700.036)
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	(20.415.883.681)	(20.415.883.681)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025	10.206.316.750.000	302.357.934.322	(2.500.560.000)	107.828.707.986	1.092.982.188.010	11.706.985.020.318

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

22.2 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
Vốn đã góp của chủ sở hữu		
Số đầu kỳ	7.224.509.210.000	6.117.790.020.000
Phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu	2.981.807.540.000	1.016.719.190.000
Phát hành cổ phiếu ESOP	-	90.000.000.000
Số cuối kỳ	<u>10.206.316.750.000</u>	<u>7.224.509.210.000</u>

22.3 Cổ phiếu phổ thông

	Số cổ phiếu	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Cổ phiếu được phép phát hành	1.020.631.675	722.450.921
Cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	1.020.631.675	722.450.921
Cổ phiếu quỹ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	(1.747.486)	(1.747.486)
Cổ phiếu đang lưu hành <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	1.018.884.189	720.703.435

23. DOANH THU

23.1 Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
Doanh thu chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ	36.657.272.725	-
Doanh thu từ dịch vụ tư vấn phát triển bất động sản	27.500.000.000	-
Doanh thu từ dịch vụ quản lý và cho thuê bất động sản	7.025.492.349	7.108.204.229
Doanh thu từ bán căn hộ	-	4.987.682.957
TỔNG CỘNG	<u>71.182.765.074</u>	<u>12.095.887.186</u>
Trong đó:		
Doanh thu với bên khác	39.406.401.438	3.033.658.775
Doanh thu với bên liên quan	31.776.363.636	9.062.228.411

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

23. DOANH THU (tiếp theo)

23.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
Thu nhập từ lãi cho vay, lãi tiền gửi Cổ tức nhận được	3.221.202.916 -	2.010.938.672 356.769.438.360
TỔNG CỘNG	3.221.202.916	358.780.377.032

24. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
Giá vốn dịch vụ tư vấn phát triển bất động sản	17.980.411.668	-
Giá vốn dịch vụ quản lý và cho thuê bất động sản	4.744.855.177	4.585.232.583
Giá vốn bán căn hộ	-	4.035.216.366
TỔNG CỘNG	22.725.266.845	8.620.448.949

25. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
Chi phí lãi vay	18.122.878.940	38.526.774.511
Chi phí phát hành trái phiếu	79.068.186	180.667.464
Phí bảo lãnh khoản vay ngân hàng	-	4.500.000.000
Chi phí khác	531.796.664	485.582.849
TỔNG CỘNG	18.733.743.790	43.693.024.824

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
Chi phí bán hàng	14.228.566.555	2.193.462.891
Chi phí quảng cáo	12.615.114.079	-
Chi phí lương	1.221.953.240	2.153.462.892
Chi phí khác	391.499.236	39.999.999
Chi phí quản lý doanh nghiệp	37.587.447.885	30.446.773.175
Chi phí lương	22.753.043.743	23.079.741.114
Chi phí dự phòng	5.000.000.000	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.109.375.777	2.780.220.730
Chi phí khấu hao và hao mòn	1.572.324.387	1.894.065.735
Chi phí khác	4.152.703.978	2.692.745.596
TỔNG CỘNG	51.816.014.440	32.640.236.066

27. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
Thu nhập khác	168.546.214	158.325.344
Thu nhập từ phạt hợp đồng	158.003.760	157.850.982
Khác	10.542.454	474.362
Chi phí khác	1.713.372.810	39.039.060.416
Chi phí phạt thuế trích trước	1.713.352.809	8.276.193.391
Chi phí xây dựng	-	15.309.200.656
Chi phí phạt thanh lý hợp đồng	-	14.965.479.452
Khác	20.001	488.186.917
TỔNG CỘNG	(1.544.826.596)	(38.880.735.072)

28. 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

28. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

28.1 Chi phí thuế TNDN

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

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
Tổng (lỗ) lợi nhuận kế toán trước thuế	(20.415.883.681)	247.041.819.307
Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Công ty	(4.083.176.736)	49.408.363.861
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Lỗ không ghi nhận thuế TNDN hoãn lại	-	14.282.003.900
Chi phí không được trừ	2.804.064.456	7.663.519.911
Điều chỉnh thuế TNDN theo Nghị định 20/2025/NĐ-CP	2.980.335.205	-
Lỗ năm trước chuyển sang	(1.701.222.925)	-
Cổ tức nhận được	-	(71.353.887.672)
Chi phí thuế TNDN	-	-

28.2 Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải nộp được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của kỳ hiện tại. Thu nhập chịu thuế của Công ty khác với 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 kỳ khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải nộp của Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

28.3 Lỗ thuế chuyển sang các năm sau

Công ty được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang các năm sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng năm (5) năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, Công ty có khoản lỗ lũy kế là 314.004.394.345 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 322.510.508.964 VND) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai. Chi tiết như sau:

		VND			
Năm phát sinh	Có thể chuyển lỗ đến năm	Lỗ thuế	Đã chuyển lỗ đến ngày 30 tháng 6 năm 2025	Không được chuyển lỗ	Chưa chuyển lỗ vào ngày 30 tháng 6 năm 2025
2022	2027	44.813.252.583	(8.506.114.619)	-	36.307.137.964
2023	2028	146.642.250.803	-	-	146.642.250.803
2024	2029	131.055.005.578	-	-	131.055.005.578
TỔNG CỘNG		322.510.508.964	(8.506.114.619)	-	314.004.394.345

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

29. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan có quan hệ kiểm soát và các bên liên quan có giao dịch trọng yếu với Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2025:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>
Phụ lục 1	Công ty con
Công ty Cổ phần Đất Xanh Capital	Công ty liên kết
Đất Xanh Miền Nam	Công ty liên kết
Công ty TNHH Bất động sản Lan Anh	Công ty liên kết
Công ty TNHH Đầu tư Lê Gia Newland	Công ty liên kết
Công ty TNHH Tư vấn và Đầu tư Tadugo	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Bất động sản Indochine ("Indochine")	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Nhà Ở Ngay Reco	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Sight Realty	Công ty liên kết
Ông Lương Ngọc Huy	Chủ tịch kiêm Phó Tổng Giám đốc
Ông Lương Trí Thìn	Chủ tịch trước đây/Thành viên HĐQT
Ông Nguyễn Phạm Anh Tài	Thành viên HĐQT
Ông Bùi Ngọc Đức	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc
Ông Hà Đức Hiếu	Thành viên HĐQT
Bà Đỗ Thị Thái	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Trường Sơn	Phó Tổng Giám đốc
Ông Lê Đặng Quốc Hùng	Giám đốc tài chính

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>VND</i>	<i>VND</i>
		<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>
Hà An	Góp vốn	1.559.000.000.000	1.118.500.000.000
	Trả tiền thu hộ cọc dự án	387.964.800.000	-
	Trả gốc vay	173.000.000.000	390.860.000.000
	Doanh thu phát triển dự án	27.500.000.000	-
	Lãi vay	7.609.726.028	19.588.602.363
	Doanh thu cho thuê BĐS	4.276.363.636	4.074.545.454
	Thu cổ tức	-	471.005.910.799
	Nhận kỳ quỹ	-	454.765.000.000
	Cổ tức	-	356.769.438.360
	Cần trừ công nợ	-	168.174.471.054
	Doanh thu bán căn hộ	-	4.987.682.957
DXS	Thu hộ	307.246.475.000	-
	Trả tiền thu hộ	307.246.475.000	-
	Thanh toán phí dịch vụ	241.278.468	-
Đất Xanh Miền Nam	Cần trừ công nợ	7.883.744.458	-
DXI	Thanh toán công nợ	2.775.000.000	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

29. 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)

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	VND	
		Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
Vicco Saigon	Tiền thuê văn phòng	1.283.035.140	1.283.035.140
Công nghệ Ihouzz	Phí cung cấp phần mềm Cần trừ công nợ	1.042.198.408 -	831.148.431 10.000.000.000
Địa ốc Nam Trung Bộ	Thu hồi góp vốn	1.000.000.000	1.000.000.000
Đất Xanh Tech	Góp vốn	660.000.000	-
Đất Xanh Miền Đông	Cần trừ công nợ	500.000.000	-
Asahi	Phí dịch vụ quản lý	350.620.320	-
Athena	Góp vốn	270.000.000	-
Đất Xanh Commercial	Phí dịch vụ môi giới	51.686.250	-
Hà Thuận Hùng	Thu hồi tiền lãi cho vay	33.103.726	-
Lương Trí Thìn	Hoàn tiền đi vay	-	180.000.000.000
	Vay	-	30.000.000.000
	Thanh toán lãi vay	-	5.253.352.559
	Lãi vay	-	3.119.826.966
Phước Sơn	Hoàn tiền ứng trước	-	150.750.000.000
	Thanh toán lãi vay	-	64.800.000.000
BDS Đồng Nai	Cần trừ công nợ	-	140.325.000.000
	Hoàn tiền ứng trước	-	25.500.000.000
Hội An Invest	Trả gốc đi vay	-	77.518.422.226
	Thanh toán phạt vi phạm hợp đồng	-	14.985.780.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

		VND	
Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Phải thu ngắn hạn của khách hàng			
Hà An	Cung cấp dịch vụ BĐS	271.099.961	271.099.961
Trả trước cho người bán ngắn hạn			
Bất động sản Tulip	Trả trước mua phần mềm	313.000.000	313.000.000
Phải thu ngắn hạn khác			
Đất Xanh Nam Trung Bộ	Vốn góp theo HĐHTKD	98.913.184.000	99.913.184.000
Nguyễn Trường Sơn	Tạm ứng	7.039.000.000	7.039.000.000
Dầu khí Nha Trang	Lãi cho vay	36.402.890	36.402.890
Bên liên quan khác	Khác	-	33.123.726
		105.988.586.890	107.021.710.616

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

		VND	
Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Phải trả người bán ngắn hạn			
Vicco SaiGon	Dịch vụ BĐS	1.411.338.654	-
Ihouzz	Dịch vụ phần mềm	500.000.000	-
Asahi	Phí dịch vụ quản lý	385.682.352	-
DXS	Dịch vụ BĐS	30.000.000	271.278.468
Bên liên quan khác	Phí thuê xe	4.500.000	135.446.666
		2.331.521.006	406.725.134

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

		VND	
Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Phải trả người bán ngắn hạn			
Hà An	Lãi vay	21.467.385.102	13.857.659.074
Phải trả khác			
Hà An	Nhận ký quỹ thực hiện môi giới dự án	3.806.950.000.000	3.806.950.000.000
Vidoland	Nhận vốn góp theo HĐHTKD	121.121.039.416	121.121.039.416
DXS	Thu hộ tiền dự án	13.864.234.440	2.480.489.982
DXI	Cần trừ công nợ	541.974.533	3.316.974.533
Diamond	Thu hộ tiền cọc nhận chuyển nhượng dự án	-	198.025.200.000
Ruby	Thu hộ tiền cọc nhận chuyển nhượng dự án	-	189.939.600.000
Đất Xanh Miền Nam	Nhận vốn góp theo HĐHTKD	-	7.366.596.913
	Thu hộ	-	417.147.545
	Nhận ký quỹ	-	100.000.000
Bên liên quan khác	Khác	1.300.000.000	1.800.000.000
		3.943.777.248.389	4.331.517.048.389

Vay ngắn hạn

Hà An	Vay	227.000.000.000	400.000.000.000
-------	-----	-----------------	-----------------

Các giao dịch khác với các bên liên quan

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

		VND	
		Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
Ông Bùi Ngọc Đức		2.592.289.072	2.044.776.060
Bà Đỗ Thị Thái		1.045.952.191	1.080.890.612
Ông Lương Trí Thìn		844.929.660	849.467.185
Ông Lê Đặng Quốc Hùng		496.728.084	592.780.955
Bà Bùi Thanh Thảo		518.208.130	430.516.191
Ông Hà Đức Hiếu		297.237.500	384.676.086
Ông Lương Ngọc Huy		58.636.364	9.734.014
Ông Lê Văn Hưng		-	18.630.000
Ông Nguyễn Trường Sơn		-	13.459.148
TỔNG CỘNG		5.853.981.001	5.424.930.251

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

30. CÁC CAM KẾT

Cam kết theo hợp đồng cho thuê hoạt động

Công ty hiện đang cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng cho thuê hoạt động được trình bày như sau:

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Đến 1 năm	14.636.983.400	13.474.993.991
Trên 1 đến 5 năm	54.280.063.590	58.802.854.755
Trên 5 năm	121.484.745.991	104.546.377.033
TỔNG CỘNG	190.401.792.981	176.824.225.779

Cam kết theo hợp đồng thuê hoạt động

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

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Đến 1 năm	8.765.586.324	7.300.045.512
Trên 1 đến 5 năm	26.669.603.808	30.502.132.236
TỔNG CỘNG	35.435.190.132	37.802.177.748

Cam kết góp vốn

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ, Công ty có cam kết góp vốn vào một số công ty như sau:

	VND		
	Số tiền cam kết góp vốn	Số tiền đã thực góp	Số tiền còn phải góp
Patheon Holdings	20.000.000.000	800.000.000	19.200.000.000
Anthena Invest	20.000.000.000	1.400.000.000	18.600.000.000
TỔNG CỘNG	40.000.000.000	2.200.000.000	37.800.000.000

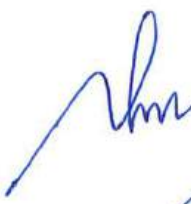
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

31. SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ

Theo Nghị quyết HĐQT số 17-1/2025/NQ-DXG/HĐQT và 17-2/2025/NQ-DXG/HĐQT ngày 4 tháng 8 năm 2025, HĐQT của Công ty đã thông qua việc phát hành thêm 93.500.000 cổ phiếu riêng lẻ cho Nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp nhằm mục đích bổ sung vốn vào Hà An, với số tiền dự kiến là 1.739.100.000.000 VND. Vào ngày lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này, Công ty vẫn đang trong quá trình thực hiện các thủ tục cần thiết có liên quan đến việc phát hành trên.

Ngoài sự kiện nêu trên, không có sự kiện nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán riêng giữa niên độ yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty.


Trương Thị Vân Anh
Người lập


Bùi Thanh Thảo
Kế toán trưởng


Bùi Ngọc Đức
Tổng Giám đốc



Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2025

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh

PHỤ LỤC 1: DANH SÁCH CÁC CÔNG TY CON
tại ngày 30 tháng 6 năm 2025

<u>STT</u>	<u>Tên công ty con</u>	<u>Tên viết tắt</u>	<u>Lĩnh vực kinh doanh</u>	<u>Tình trạng hoạt động</u>	<u>Tỷ lệ biểu quyết (%)</u>
1	Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hà An	Hà An	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	100
2	Công ty Cổ phần Vicco Sài Gòn	Vicco Saigon	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	99,99
3	Công ty Cổ phần Hội An Invest	Hội An Invest	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	100
4	Công ty TNHH Đầu tư Sài Gòn Riverside	Saigon Riverside	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100
5	Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Thăng Long	Thăng Long Petrol	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100
6	Công ty Cổ phần Đầu tư Phước Sơn	Phước Sơn	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	100
7	Công ty Cổ phần Đầu tư Đất Viễn Đông	Vidoland	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100
8	Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Hà An Land	Hà An Land	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100
9	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Tây Nam Bộ	BĐS Tây Nam Bộ	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100
10	Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Nha Trang	Dầu khí Nha Trang	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	99,87
11	Công ty TNHH Charm & CI Việt Nam	Charm & CI	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100
12	Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất Động sản Đông Nam Bộ	BĐS Đông Nam Bộ	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang làm thủ tục giải thể	100
13	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Miền Đông	BĐS Miền Đông	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang làm thủ tục giải thể	100
14	Công ty TNHH MTV Smart City	Smart City	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100
15	Công ty Cổ phần Bất động sản Bắc Miền Tây	BĐS Bắc Miền Tây	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51
16	Công ty Cổ phần Bất Động Sản Bắc Bộ	BĐS Bắc Bộ	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51
17	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Miền Bắc	DXI	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100
18	Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Ngọc Lễ	Ngọc Lễ	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	97,61
19	Công ty TNHH Patheon Holdings	Patheon	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100
20	Công ty TNHH Đầu tư DHG	DHG	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100
21	Công ty Cổ phần Đầu tư Diamond Tower	Diamond	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang làm thủ tục giải thể	100
22	Công ty Cổ phần Đầu tư Ruby Tower	Ruby	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang làm thủ tục giải thể	100

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh

PHỤ LỤC 1: DANH SÁCH CÁC CÔNG TY CON (tiếp theo)
tại ngày 30 tháng 6 năm 2025

<u>STT</u>	<u>Tên công ty con</u>	<u>Tên viết tắt</u>	<u>Lĩnh vực kinh doanh</u>	<u>Tình trạng hoạt động</u>	<u>Tỷ lệ biểu quyết (%)</u>
23	Công ty TNHH Nhà Ở Ngay Việt Nam	Nhà Ở Ngay Bình Phước	Kinh doanh và môi giới BĐS Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	98,98
24	Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Bình Phước			Đang làm thủ tục giải thể	100
25	Công ty TNHH MTV Cara Legal	Care Legend	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100
26	Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản DMH Group	DMH Group	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	65,12
27	Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh	DXS	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	59
28	Công ty TNHH MTV Đất Xanh Tech	Đất Xanh Tech	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang làm thủ tục giải thể	100
29	Công ty TNHH Đất Xanh Finance	Đất Xanh Finance	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang làm thủ tục giải thể	100
30	Công ty TNHH Athena Invest	Athena	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100
31	Công ty Cổ phần Regal Group	Đất Xanh Miền Trung	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	55
32	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
33	Công Ty Cổ Phần Cara Group	Đất Xanh Miền Tây	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	61
34	Công ty Cổ phần Địa ốc Viethomes	Viethomes	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	55,79
35	Công ty Cổ phần Phát Triển Địa Ốc Đất Xanh Nam Trung Bộ	Đất Xanh Nam Trung Bộ	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	71
36	Công ty Cổ phần Bất động sản Bắc Trung Bộ	BĐS Bắc Trung Bộ	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51
37	Công ty Cổ phần Kinh doanh và Đầu tư Đất Xanh Miền Trung	Đô Thị Thông Minh	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	61
38	Công ty Cổ phần Bất động sản Nam Miền Trung	Đất Xanh Nam Miền Trung	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	61
39	Công ty Cổ phần Bất động sản Duyên Hải	Đất Xanh Duyên Hải	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51
40	Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Emerald	Đất Xanh Emerald	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	61
41	Công ty TNHH MTV Phát triển Đô thị Quảng Ngãi	Đất Xanh Quảng Ngãi	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100
42	Công ty Cổ phần DXMD Việt Nam	Đất Xanh Miền Đông	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	61
43	Công ty Cổ phần Dịch vụ Đất Xanh Miền Tây	BĐS Cần Thơ	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	55,23

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh

PHỤ LỤC 1: DANH SÁCH CÁC CÔNG TY CON (tiếp theo)
tại ngày 30 tháng 6 năm 2025

<u>STT</u>	<u>Tên công ty con</u>	<u>Tên viết tắt</u>	<u>Lĩnh vực kinh doanh</u>	<u>Tình trạng hoạt động</u>	<u>Tỷ lệ biểu quyết (%)</u>
44	Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Nam Miền Tây	BDS Nam Miền Tây	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	65
45	Công ty TNHH Phát triển Đô thị Quảng Bình	Đất Xanh Quảng Bình	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100
46	Công ty Cổ phần Đầu tư Đồng Nai	Đầu tư Đồng Nai	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100
47	Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Đồng Nai	BDS Đồng Nai	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100
48	Công ty Cổ phần Bất động sản GPT	Đất Xanh Premium	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	59
49	Công ty Cổ phần Bất động sản Linkgroup	Linkgroup	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	80,47
50	Công ty TNHH Đầu tư Linkland	Linkland Invest	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100
51	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Linkhouse	Linkhouse	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51
52	Công ty Cổ phần Bất động sản Linkhouse Miền Trung	Linkhouse Miền Trung	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51
53	Công ty Cổ phần Bất động sản Ecohome	Ecohome	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100
54	Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Bất động sản Hùng Vương	Hùng Vương	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	54,26
55	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
56	Công ty Cổ phần Bất động sản S-Homes Group	S-Homes	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	87
57	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
58	Công ty Cổ phần Tiptek	Tiptek	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	64,90
59	Công ty Cổ phần Propcom	Propcom	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	99
60	Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ DN Premium	DN Premium	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	51
61	Công ty Cổ phần Bất động sản City Invest	City Invest	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	55

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh

PHỤ LỤC 1: DANH SÁCH CÁC CÔNG TY CON (tiếp theo)
tại ngày 30 tháng 6 năm 2025

<u>STT</u>	<u>Tên công ty con</u>	<u>Tên viết tắt</u>	<u>Lĩnh vực kinh doanh</u>	<u>Tình trạng hoạt động</u>	<u>Tỷ lệ biểu quyết (%)</u>
62	Công ty Cổ phần Địa Ốc Tây Nguyên	Địa Ốc Tây Nguyên	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51
63	Công ty TNHH Đầu Tư Bất động sản Phúc Hưng Phát	Phúc Hưng Phát	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100
64	Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Bất động sản Tây Nam	Tây Nam	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	56,5
65	Công ty Cổ phần Đầu tư Sapphire Tower	Sapphire	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang làm thủ tục giải thể	100
66	Công ty Cổ phần đầu tư Emerald Tower	Emerald	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang làm thủ tục giải thể	100
67	Công ty Cổ phần DAMC	DAMC	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang làm thủ tục giải thể	100
68	Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Dịch vụ Hà Thuận Hùng	Hà Thuận Hùng	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51
69	Công ty Cổ phần Công Nghệ Bất động sản Việt Nam	Công Nghệ BĐS	Phát triển công nghệ	Đang hoạt động	50,99
70	Công ty Cổ phần Công nghệ Ihouzz	Công nghệ Thông tin BĐS	Phát triển công nghệ	Đang hoạt động	53,54
71	Công ty Cổ phần Dịch vụ Quản lý Tài sản và Đầu tư Asahi Japan	Asahi	Quản lý tài sản và đầu tư BĐS	Đang hoạt động	51
72	Công ty Cổ phần Dịch vụ Tài chính Bất động sản Tulip	Tulip	Dịch vụ tài chính	Đang hoạt động	60
73	Công ty TNHH Nông nghiệp Lifarm	Lifarm	Nông nghiệp	Đang hoạt động	100
74	Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư S-Advices	S-Advices	Tư vấn quản lý	Đang hoạt động	98
75	Công ty TNHH Tư vấn S-Media	S-Media	Quảng cáo	Đang hoạt động	99
76	Công ty TNHH S-O Farm	S-O Farm	Nông nghiệp	Đang hoạt động	98
77	Công ty TNHH Regal Food	Regal Food	Thực phẩm	Đang hoạt động	100
78	Công ty TNHH Công nghệ S-Tech	S-Tech	Phát triển công nghệ	Đang hoạt động	100
79	Công ty Cổ phần dịch vụ Asahi Luxstay	Asahi Luxstay	Tư vấn quản lý	Đang hoạt động	51
80	Công ty TNHH MTV Regal Hotels&Resort	Regal Hotels	Cơ sở lưu trú du lịch	Đang hoạt động	100
81	Công ty Cổ phần Đất Xanh Commercial	Đất Xanh Commercial	Tư vấn, môi giới BĐS	Đang hoạt động	70
82	Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Việt Nhật Cares	Việt Nhật Cares	Vệ sinh nhà cửa	Đang hoạt động	51
83	Công ty Cổ phần Dịch Vụ Bất Động Sản Đông Bắc Bộ Homes	Đông Bắc Bộ Homes	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	51
84	Công ty TNHH MTV Cara Smart City	Cara Smart City	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100
85	Công Ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển BĐS Ngọc Khánh	Ngọc Khánh	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100

