

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 10 năm 2025
HCM City, October 30th, 2025

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ
PERIODIC INFORMATION DISCLOSURE

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

- Tên tổ chức/Name of organization: Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh /Dat Xanh Real Estate Services Joint Stock Company
 - Mã chứng khoán/ Stock code: DXS
 - Địa chỉ/Address: Số 2W Ung Văn Khiêm, Phường Thạnh Mỹ Tây, TP. Hồ Chí Minh/No. 2W Ung Van Kiem Street, Thanh My Tay Ward, HCM City
 - Điện thoại liên hệ/Tel.: (028) 6252 5252 Fax: (028) 6285 3896
 - E-mail: ir.dxs@datxanhservices.vn
- Nội dung công bố thông tin/Contents of disclosure:
 - Báo cáo tài chính riêng Quý 3 năm 2025.
Interim separate financial statements for Q3.2025
 - Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 3 năm 2025.
Interim consolidated financial statements for Q3.2025
 - Giải trình chênh lệch lợi nhuận sau thuế trên Báo cáo tài chính Quý 3 năm 2025.
Explanation for Profit after tax movement in Interim financial statements for Q3.2025
 - Báo cáo bổ sung báo cáo tình hình quản trị Công ty bán niên năm 2025
Supplementary report on corporate governance for 6 months of 2025
- Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 30./.10./2025 tại đường dẫn <https://ir.datxanhservices.vn/>
This information was published on the company's website on October 30th, 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



NGUYỄN HUYNH QUANG TUÂN

CÔNG TY CỔ
PHẦN DỊCH
VỤ BẤT
ĐỘNG SẢN
ĐẤT XANH

Digitally signed by CÔNG TY CỔ
PHẦN DỊCH VỤ BẤT ĐỘNG SẢN
ĐẤT XANH
DN: CN=, S=HỒ CHÍ MINH, L=Quận
Bình Thạnh, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN
DỊCH VỤ BẤT ĐỘNG SẢN ĐẤT
XANH,
OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=
MS73602545493
Reason: I am the author of this
document
Date: 2025.10.30 13:18:00+0700
Foxit PDF Reader Version: 2025.1.0

Kính gửi/To:

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

- Căn cứ quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.

Pursuant to the provisions of Circular No. 96/2020/TT-BTC dated November 16, 2020, on information disclosure on the stock market.

- Căn cứ Báo cáo tài chính riêng và báo cáo tài chính hợp nhất Quý III năm 2025 của Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh.

Pursuant to the separate financial statements and the consolidated financial statements of the Quarter 3.2025 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 Quý III năm 2025 so với cùng kỳ năm trước như sau:

Dat Xanh Real Estate Services Joint Stock Company (DXS) would like to explain the variance of profit after tax on the separate and consolidated financial statements for the Quarter 3.2025 compared to the same period of last year as follows:

Đơn vị tính/Unit: VND

Nội dung <i>Items</i>	Quý 3/ <i>Quarter 3</i>		Chênh lệch <i>Variance</i>
	Năm/Year 2025	Năm/Year 2024	
1. Lợi nhuận sau thuế/Net profit after tax (BCTC riêng/Separate financial statement)	155.367.174.132 <i>155,367,174,132</i>	5.942.483.772 <i>5,942,483,772</i>	2515%
2. Lợi nhuận sau thuế/Net profit after tax (BCTC hợp nhất/Consolidated financial statement)	98.644.947.342 <i>98,644,947,342</i>	52.863.164.666 <i>52,863,164,666</i>	87%
2.1. Lợi nhuận sau thuế thuộc về cổ đông Công ty mẹ <i>Net profit after tax attributable to shareholders of the parent</i>	77.627.463.241 <i>77,627,463,241</i>	34.947.962.403 <i>34,947,962,403</i>	122%
2.2. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát <i>Net profit after tax attributable to non-controlling interests</i>	21.017.484.101 <i>21,017,484,101</i>	17.915.202.263 <i>17,915,202,263</i>	17%

Law

Nguyên nhân/Reasons:

Tại Báo cáo tài chính riêng, lợi nhuận sau thuế Quý 3 năm 2025 đạt 155 tỷ đồng, tăng hơn 25 lần so cùng kỳ năm ngoái. Nguyên nhân chủ yếu do Công ty mẹ ghi nhận kết quả tích cực từ hoạt động kinh doanh cốt lõi là môi giới bất động sản trong bối cảnh thị trường phục hồi, cùng với triển khai thành công giai đoạn 1 của dự án The Privé, dự án do Công ty mẹ làm chủ đầu tư. Ngoài ra, trong Quý 3 Công ty phát sinh doanh thu tài chính từ cổ tức được chia từ công ty con là Công ty cổ phần Regal Group.

Tại Báo cáo tài chính hợp nhất, lợi nhuận sau thuế Quý 3 năm 2025 ghi nhận lãi 98 tỷ đồng, tăng 87% so với cùng kỳ. Nguyên nhân là do doanh thu dịch vụ bất động sản tăng mạnh 74% so với cùng kỳ, phản ánh sự sôi động của thị trường môi giới bất động sản sau giai đoạn trầm lắng năm 2024. Các hoạt động giao dịch tại khu vực TP.HCM và miền Trung cải thiện đáng kể.

In the separate financial statements, profit after tax for Q3.2025 reached VND 155 billion, increasing more than 25 times compared to the same period last year. The primary reason is that the company recorded positive results from its core business in real estate brokerage amid the market recovery, along with the successful launch of Phase 1 of The Privé project, which is directly developed by the Parent Company. In addition, in Q3.2025, the company recorded financial income from dividends distributed by its subsidiary, Regal Group Joint Stock Company

In the consolidated financial statements, profit after tax for Q3.2025 was VND 98 billion, up 87% YoY. This improvement was mainly driven by a 74% surge in real estate service revenue, reflecting the revival of the brokerage market after the quiet period in 2024. Transaction activities in Ho Chi Minh City and the Central region showed significant improvement.

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

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

Nơi nhận/Recipients:

- Như trên
As above
- Lưu VT, TC.
Archived: Admin Dept, Finance Dept

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

TỔNG GIÁM ĐỐC
GENERAL DIRECTOR



TRẦN QUỐC THỊNH

**CÔNG TY CỔ PHẦN
DỊCH VỤ BẤT ĐỘNG SẢN ĐẤT XANH**

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Quý 03 năm 2025

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Tổng Giám đốc	2
Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ	3 - 4
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	5
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ	6 - 7
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	8 - 36

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.

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 Thạnh Mỹ Tây, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Nguyễn Trường Sơn	Chủ tịch	
Ông Trần Quốc Thịnh	Phó Chủ tịch	
Ông Hà Đức Hiếu	Thành viên	
Ông Trần Thanh Tân	Thành viên độc lập	
Ông Lê Đặng Quốc Hùng	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 24 tháng 04 năm 2025

ỦY BAN KIỂM TOÁN

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

Ông Trần Thanh Tân	Chủ tịch	
Ông Trần Quốc Thịnh	Thành viên	Từ nhiệm ngày 28 tháng 03 năm 2025

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ông Trần Quốc Thịnh	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 31 tháng 03 năm 2025
Bà Phạm Thị Nguyên Thanh	Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 31 tháng 03 năm 2025

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này là ông Trần Quốc Thịnh.

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 giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025.

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

Tổng Giám đốc cam kết 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 giữa niên độ kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 30 tháng 09 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán 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 tại *Thuyết minh số 13* của báo cáo tài chính riêng và Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Nhóm công ty") Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025 được lập cùng ngày.

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.



Trần Quốc Thịnh
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 29 tháng 10 năm 2025

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025

Đơn vị: VND

(Các Thuyết minh đính kèm là một phần không thể tách rời của các Báo cáo Tài chính này)

<i>TÀI SẢN</i>	<i>Mã số</i>	<i>TM</i>	<i>Tại ngày 30/09/2025</i>	<i>Tại ngày 31/12/2024</i>
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		5.243.833.068.939	4.890.399.803.935
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	147.921.575.557	31.149.989.776
▪ Tiền	111		17.781.575.557	3.642.166.669
▪ Các khoản tương đương tiền	112		130.140.000.000	27.507.823.107
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		5.014.241.778.279	4.767.264.994.315
▪ Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5	484.881.244.360	412.667.488.817
▪ Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	6	83.257.154.030	268.470.641.644
▪ Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	7	74.500.000.000	78.431.175.222
▪ Phải thu ngắn hạn khác	136	8	4.385.098.727.536	4.021.191.036.279
▪ Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	9	(13.495.347.647)	(13.495.347.647)
IV. Hàng tồn kho	140		1.979.307.875	1.838.698.616
▪ Hàng tồn kho	141		1.979.307.875	1.838.698.616
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		79.690.407.228	90.146.121.228
▪ Chi phí trả trước ngắn hạn	151	10	77.506.618.108	88.042.850.561
▪ Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		2.183.789.120	2.103.270.667
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		3.034.440.874.772	3.085.270.940.577
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	69.264.000.000
▪ Phải thu dài hạn khác	216	8	-	69.264.000.000
II. Tài sản cố định	220		188.701.624	346.472.133
▪ Tài sản cố định hữu hình	221	11	188.701.624	346.472.133
- Nguyên giá	222		1.910.688.943	1.871.998.034
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(1.721.987.319)	(1.525.525.901)
▪ Tài sản cố định vô hình	227	12	-	-
- Nguyên giá	228		24.080.973.475	24.080.973.475
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(24.080.973.475)	(24.080.973.475)
III. Bất động sản đầu tư	230		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		-	-
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	13	3.034.084.379.243	3.015.332.896.165
▪ Đầu tư vào công ty con	251		3.116.989.718.518	3.094.117.718.518
▪ Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		171.375.142.277	171.375.142.277
▪ Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	254		(254.280.481.552)	(250.159.964.630)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		167.793.905	327.572.279
▪ Chi phí trả trước dài hạn	261	10	144.722.222	144.921.665
▪ Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		23.071.683	182.650.614
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		8.278.273.943.711	7.975.670.744.512

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025

Đơn vị: VND

(Các Thuyết minh đính kèm là một phần không thể tách rời của các Báo cáo Tài chính này)

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Tại ngày 30/09/2025	Tại ngày 31/12/2024
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		2.240.782.415.795	2.214.109.758.541
I. Nợ ngắn hạn	310		2.240.782.415.795	2.214.109.758.541
▪ Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	14	60.644.513.796	7.338.537.418
▪ Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		1.116.526.601	18.174.720.810
▪ Thuế và các khoản khác phải nộp Nhà nước	313	15	88.124.738.822	2.626.185.453
▪ Phải trả người lao động	314		5.886.412.237	1.760.554.282
▪ Chi phí phải trả ngắn hạn	315	16	154.297.820.640	89.528.079.517
▪ Phải trả ngắn hạn khác	319	17	1.869.094.191.336	2.035.254.984.229
▪ Quỹ khen thưởng và phúc lợi	322		61.618.212.363	59.426.696.832
II. Nợ dài hạn	330		-	-
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		6.037.491.527.916	5.761.560.985.971
I. Vốn chủ sở hữu	410	18	6.037.491.527.916	5.761.560.985.971
▪ Vốn góp của chủ sở hữu	411		5.791.031.240.000	5.791.031.240.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		5.791.031.240.000	5.791.031.240.000
▪ Thặng dư vốn cổ phần	412		4.503.548.710	4.503.548.710
▪ Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		241.956.739.206	(33.973.802.739)
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		(38.193.928.231)	(54.352.588.898)
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b		280.150.667.437	20.378.786.159
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		8.278.273.943.711	7.975.670.744.512

Nguyễn Thị Huyền Trân
Người lập

Nguyễn Huỳnh Quang Tuấn
Kế toán trưởng

Trần Quốc Thịnh
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 10 năm 2025

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025

Đơn vị: VND

(Các Thuyết minh đính kèm là một phần không thể tách rời của các Báo cáo Tài chính này)

Chỉ tiêu	Mã số	TM	Quý 03		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 03	
			Năm 2025	Năm 2024	Năm 2025	Năm 2024
▪ Doanh thu	01	19.1	236.114.736.445	15.075.059.153	439.820.660.150	55.098.667.619
▪ Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
▪ Doanh thu thuần	10		236.114.736.445	15.075.059.153	439.820.660.150	55.098.667.619
▪ Giá vốn	11	20	171.552.375.261	3.094.110.067	212.079.004.439	23.074.805.414
▪ Lợi nhuận gộp	20		64.562.361.184	11.980.949.086	227.741.655.711	32.023.862.205
▪ Doanh thu hoạt động tài chính	21	19.2	117.821.500.559	1.686.903.396	121.249.341.577	6.929.159.711
▪ Chi phí tài chính	22	21	-	-	4.120.516.922	10.215.332.964
Trong đó: chi phí lãi vay	23		-	-	-	-
▪ Chi phí bán hàng	25	22	6.346.068.242	4.466.827.021	11.247.967.503	11.903.006.219
▪ Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	22	4.150.284.796	2.662.942.137	12.082.514.733	8.229.932.407
▪ Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		171.887.508.705	6.538.083.324	321.539.998.130	8.604.750.326
▪ Thu nhập khác	31		100.742.388	5.000.006	302.758.590	596.606.233
▪ Chi phí khác	32		36.734	600.599.558	446.699.705	608.037.228
▪ Lợi nhuận/(lỗ) khác	40		100.705.654	(595.599.552)	(143.941.115)	(11.430.995)
▪ Lợi nhuận thuần trước thuế	50		171.988.214.359	5.942.483.772	321.396.057.015	8.593.319.331
▪ Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	23	16.621.040.227	-	41.085.810.647	-
▪ (Thu nhập)/Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	23	-	-	159.578.931	96.000.000
▪ Lợi nhuận thuần sau thuế	60		155.367.174.132	5.942.483.772	280.150.667.437	8.497.319.331

Nguyễn Thị Huyền Trân

Người lập

Ngày 29. tháng 10 năm 2025

Nguyễn Huỳnh Quang Tuân

Kê toán trưởng

Trần Quốc Thịnh
Tổng Giám đốc

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ (PHƯƠNG PHÁP GIÁN TIẾP)

(tiếp theo)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025

Đơn vị: VND

(Các Thuyết minh đính kèm là một phần không thể tách rời của các Báo cáo Tài chính này)

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 03	
			Năm 2025	Năm 2024
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
▪ Lợi nhuận trước thuế	01		321.396.057.015	8.593.319.331
Điều chỉnh cho các khoản:				
▪ Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	11,12	196.461.418	5.909.721.928
▪ Các khoản dự phòng	03	21	4.120.516.922	10.215.332.964
▪ (Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	05	19.2	(121.249.341.577)	(6.929.159.711)
▪ Chi phí lãi vay	06		-	-
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		204.463.693.778	17.789.214.512
▪ (Tăng)/Giảm các khoản phải thu	09		(181.765.086.950)	269.622.003.918
▪ (Tăng)/Giảm hàng tồn kho	10		(140.609.259)	1.496.586.747
▪ Tăng/(Giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11		(16.524.150.471)	(261.472.989.484)
▪ (Tăng)/giảm chi phí trả trước	12		10.536.431.896	(18.751.633.762)
▪ Thuế TNDN đã nộp	15		(80.518.453)	(42.595.746)
▪ Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(2.028.609.961)	(1.000.891.010)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		14.461.150.580	7.639.695.175
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
▪ Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định	21		(38.690.909)	-
▪ Tiền chi cho vay, tiền gửi có kỳ hạn	23		(10.000.000.000)	-
▪ Tiền thu hồi từ tiền cho vay, tiền gửi có kỳ hạn	24		8.155.961.931	-
▪ Tiền chi đầu tư, góp vốn vào các đơn vị khác	25		(22.872.000.000)	-
▪ Tiền thu cổ tức, lãi cho vay, lãi tiền gửi	27		127.065.164.179	2.507.426.623
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		102.310.435.201	2.507.426.623

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ (PHƯƠNG PHÁP GIÁN TIẾP)
(tiếp theo)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025

Đơn vị: VND

(Các Thuyết minh đính kèm là một phần không thể tách rời của các Báo cáo Tài chính này)

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 03	
			Năm 2025	Năm 2024
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		-	-
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		116.771.585.781	10.147.121.798
Tiền và các khoản tương đương tiền đầu năm	60	4	31.149.989.776	17.923.773.806
Tiền và các khoản tương đương tiền cuối năm	70	4	147.921.575.557	28.070.895.604


Nguyễn Thị Huyền Trân
Người lập

Ngày 29 tháng 10 năm 2025


Nguyễn Huỳnh Quang Tuấn
Kế toán trưởng


Trần Quốc Thịnh
Tổng Giám đốc



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

tại ngày 30 tháng 09 năm 2025 và kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

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 (“HOSE”) theo Quyết định số 348/QĐ-SGDHCM ngày 25 tháng 06 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 Thạnh Mỹ Tây, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Công ty vào ngày 30 tháng 09 năm 2025 là: 214 (31 tháng 12 năm 2024: 134).

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 tại *Thuyết minh số 13* và Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (“Nhóm Công ty”) cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025 được lập cùng ngày.

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 GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

tại ngày 30 tháng 09 năm 2025 và kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

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 01 tháng 01 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 đồng.

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 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.

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 GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

tại ngày 30 tháng 09 năm 2025 và kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

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.

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 GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

tại ngày 30 tháng 09 năm 2025 và kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

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 dư dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

3.10 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.11 Phân chia lợi nhuận

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

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

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 tại ngày 30 tháng 09 năm 2025 và kỳ kế toán kết thúc cùng ngày
 Đơn vị: VND

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

3.12 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 lô đất và đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng

Doanh thu bán lô đất và đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng được xác định là tổng số tiền được nhận theo hợp đồng khi đất và đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng được bàn giao cho khách hàng.

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

Doanh thu được ghi nhận khi 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.

3.13 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 năm tài chính giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của các khoản mục này cho mục đích lập báo cáo tài chính riêng.

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

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các kỳ sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này.

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

tại ngày 30 tháng 09 năm 2025 và kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

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

3.13 Thuế (tiếp theo)

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính 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 năm tài chính.

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.

3.14 Thông tin theo bộ phận

Hoạt động chính 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.

3.15 Các bên liên quan

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Tại ngày 30/09/2025	Tại ngày 31/12/2024
Tiền mặt	202.134.707	124.379.677
Tiền gửi ngân hàng	17.579.440.850	3.517.786.992
Các khoản tương đương tiền (*)	130.140.000.000	27.507.823.107
TỔNG CỘNG	147.921.575.557	31.149.989.776

(*) Các khoản tương đương tiền thể hiện các khoản tiền gửi ngắn hạn có kỳ hạn gốc từ một (1) đến ba (3) tháng tại các ngân hàng thương mại và hưởng lãi suất 3,5% – 4,6%/năm.

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

tại ngày 30 tháng 09 năm 2025 và kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	Tại ngày 30/09/2025	Tại ngày 31/12/2024
Phải thu từ các bên khác	181.476.081.980	1.776.624.301
- Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển du lịch Khang Hưng	178.625.127.861	-
- Các khách hàng khác	2.850.954.119	1.776.624.301
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh 24)	303.405.162.380	410.890.864.516
TỔNG CỘNG	484.881.244.360	412.667.488.817
Dự phòng phải thu ngắn hạn của khách hàng	(474.727.695)	(474.727.695)
GIÁ TRỊ THUẦN	484.406.516.665	412.192.761.122

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Tại ngày 30/09/2025	Tại ngày 31/12/2024
Trả trước cho nhà cung cấp	48.405.222.749	234.701.493.090
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu Tư Và Thương Mại Thăng Long	-	158.128.975.466
- Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Nhà HT-Pearl	-	26.104.997.309
- Các nhà cung cấp khác	48.405.222.749	50.467.520.315
Trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh 24)	34.851.931.281	33.769.148.554
TỔNG CỘNG	83.257.154.030	268.470.641.644

7. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

Bên vay	Tại ngày 30/09/2025	Tại ngày 31/12/2024
CTCP Đầu tư và Dịch vụ Đất Xanh Miền Nam		
Khoản cho vay 1	-	13.931.175.222
CTCP Bất Động Sản Linkgroup		
Khoản cho vay 1	64.500.000.000	64.500.000.000
CTCP Cara Group		
Khoản cho vay 1	10.000.000.000	-
TỔNG CỘNG	74.500.000.000	78.431.175.222

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

tại ngày 30 tháng 09 năm 2025 và kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

8. PHẢI THU KHÁC

	<i>Tại ngày</i> <i>30/09/2025</i>	<i>Tại ngày</i> <i>31/12/2024</i>
Ngắn hạn		
Ký quỹ, ký cược cho các hợp đồng tiếp thị và phân phối dự án bất động sản	2.611.309.000.000	2.185.450.000.000
Ký quỹ, ký cược khác	365.795.774	365.795.774
Tạm hoàn ứng cho chủ đầu tư	1.504.164.392.098	1.762.642.935.893
Vốn góp của các hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD")	2.857.577.363	2.857.577.363
Cổ tức	30.210.188.421	40.198.492.515
Tạm ứng nhân viên	4.683.031.159	2.454.692.679
Lãi cho vay	4.264.157.753	2.200.207.429
Phải thu tiền sử dụng đất nhà ở xã hội dự án Khu dân cư Gold Hill	15.000.000.000	15.000.000.000
Khác	212.244.584.968	10.021.334.626
	4.385.098.727.536	4.021.191.036.279
Trong đó:		
Phải thu bên khác	139.186.495.882	23.218.651.518
Phải thu bên liên quan (<i>Thuyết minh 24</i>)	4.245.912.231.654	3.997.972.384.761
Dài hạn		
Ký quỹ, ký cược cho các hợp đồng tiếp thị và phân phối dự án bất động sản	-	69.264.000.000
	-	69.264.000.000
Trong đó:		
Phải thu bên liên quan (<i>Thuyết minh 24</i>)	-	69.264.000.000
TỔNG CỘNG	4.385.098.727.536	4.090.455.036.279
Dự phòng các khoản phải thu khác	(13.020.619.952)	(13.020.619.952)
GIÁ TRỊ THUẦN	4.372.078.107.584	4.077.434.416.327

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 tại ngày 30 tháng 09 năm 2025 và kỳ kế toán kết thúc cùng ngày
 Đơn vị: VND

9. DỰ PHÒNG PHẢI THU NGẮN HẠN KHÓ ĐÒI

	<i>Tại ngày</i> 30/09/2025	<i>Tại ngày</i> 31/12/2024
Dự phòng phải thu của khách hàng	474.727.695	474.727.695
Dự phòng các khoản phải thu khác	13.020.619.952	13.020.619.952
Dự phòng trả trước cho người bán	-	-
TỔNG CỘNG	13.495.347.647	13.495.347.647

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

	<i>Lũy kế năm 2025</i>	<i>Lũy kế năm 2024</i>
Số đầu kỳ	13.495.347.647	11.376.361.619
<i>Cộng: Dự phòng trích lập trong kỳ</i>	-	-
<i>Trừ: Hoàn nhập dự phòng trong kỳ</i>	-	-
Số cuối kỳ	13.495.347.647	11.376.361.619

10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	<i>Tại ngày</i> 30/09/2025	<i>Tại ngày</i> 31/12/2024
Ngắn hạn		
Chi phí hoa hồng môi giới, quảng cáo	77.391.324.108	87.993.961.561
Khác	115.294.000	48.889.000
TỔNG CỘNG	77.506.618.108	88.042.850.561
Dài hạn		
Công cụ, dụng cụ	-	5.787.878
Khác	144.722.222	139.133.787
TỔNG CỘNG	144.722.222	144.921.665

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

tại ngày 30 tháng 09 năm 2025 và kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tổng cộng
Nguyên giá			
Số dư đầu kỳ	749.120.000	1.122.878.034	1.871.998.034
Mua trong kỳ	-	38.690.909	38.690.909
Số dư cuối kỳ	749.120.000	1.161.568.943	1.910.688.943
<i>Trong đó:</i>			
<i>Đã khấu hao hết</i>	-	772.878.034	772.878.034
Khấu hao			
Số dư đầu kỳ	(509.817.766)	(1.015.708.135)	(1.525.525.901)
Khấu hao trong kỳ	(93.640.004)	(102.821.414)	(196.461.418)
Số dư cuối kỳ	(603.457.770)	(1.118.529.549)	(1.721.987.319)
Giá trị còn lại			
Đầu kỳ	239.302.234	107.169.899	346.472.133
Cuối kỳ	145.662.230	43.039.394	188.701.624

12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Phần mềm	Tổng cộng
Nguyên giá		
Số dư đầu kỳ	24.080.973.475	24.080.973.475
Số dư cuối kỳ	24.080.973.475	24.080.973.475
<i>Đã khấu hao hết</i>	24.080.973.475	24.080.973.475
Khấu hao		
Số dư đầu kỳ	(24.080.973.475)	(24.080.973.475)
Khấu hao trong kỳ	-	-
Số dư cuối kỳ	(24.080.973.475)	(24.080.973.475)
Giá trị còn lại		
Số dư đầu kỳ	-	-
Số dư cuối kỳ	-	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
tại ngày 30 tháng 09 năm 2025 và kỳ kế toán kết thúc cùng ngày
Đơn vị: VND

13. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

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

Tên công ty con	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Ngày 30 tháng 09 năm 2025		Ngày 31 tháng 12 năm 2024	
			Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc đầu tư (VND)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc đầu tư (VND)
Công ty Cổ phần Regal Group ("Regal Group")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	55,00	994.629.900.000	55,00	994.629.900.000
Công ty Cổ phần Bất động sản LinkGroup ("LinkGroup")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	80,47	624.783.399.435	80,47	624.783.399.435
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	63,50	890.867.541.498	63,50	890.867.541.498
Công ty Cổ phần Phát Triển Địa Ốc Nam Trung Bộ ("Nam Trung Bộ")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	71,00	118.753.970.550	71,00	118.753.970.550
Công ty Cổ phần Cara Group ("Cara Group")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	61,00	137.055.920.000	61,00	137.055.920.000
Công ty Cổ phần Bất động sản GPT ("GPT")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	59,00	26.885.120.000	59,00	26.885.120.000
Công ty Cổ phần DXMD Việt Nam ("DXMD Việt Nam")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	61,00	22.846.400.000	61,00	22.846.400.000
Công ty Cổ phần Công nghệ Bất động sản Việt Nam ("Công Nghệ BĐS")	Phát triển công nghệ	Đang hoạt động	50,99	14.328.270.000	50,99	14.328.270.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ Tài chính Bất động sản Tulip ("Tulip")	Dịch vụ tài chính bất động sản	Đang hoạt động	60,00	16.153.720.000	60,00	15.904.720.000

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

tại ngày 30 tháng 09 năm 2025 và kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

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

Tên công ty con	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Ngày 30 tháng 09 năm 2025		Ngày 31 tháng 12 năm 2024	
			Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc đầu tư (VND)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc đầu tư (VND)
Công ty Cổ phần Công nghệ Ihouzz ("Ihouzz")	Phát triển công nghệ	Đang hoạt động	53,00	106.000.000.000	53,00	106.000.000.000
Công ty Cổ phần Tiptek ("Tiptek")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	64,90	3.894.000.000	64,90	3.894.000.000
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	51,00	4.080.000.000	51,00	4.080.000.000
Công Ty Cổ phần Đất Xanh Commercial ("Đất Xanh Commercial")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	69,985	1.400.000.000	69,985	1.400.000.000
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Đầu tư Đất Xanh Miền Trung ("DXMT")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	61,00	132.688.477.035	61,00	132.688.477.035
Công ty Cổ phần Dịch vụ Đất Xanh Miền Tây ("DV Đất Xanh Miền Tây")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	55,23	22.623.000.000	-	-
TỔNG CỘNG				3.116.989.718.518		3.094.117.718.518

Tên công ty liên kết	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Ngày 30 tháng 09 năm 2025		Ngày 31 tháng 12 năm 2024	
			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	49,07	171.375.142.277	49,07	171.375.142.277
TỔNG CỘNG				171.375.142.277		171.375.142.277

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

tại ngày 30 tháng 09 năm 2025 và kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

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

	<i>Tại ngày</i> 30/09/2025	<i>Tại ngày</i> 31/12/2024
Đầu tư vào công ty con	3.116.989.718.518	3.094.117.718.518
Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	171.375.142.277	171.375.142.277
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	(254.280.481.552)	(250.159.964.630)
GIÁ TRỊ THUẦN	3.034.084.379.243	3.015.332.896.165

14. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	<i>Tại ngày</i> 30/09/2025	<i>Tại ngày</i> 31/12/2024
Phải trả các bên khác	52.254.339.419	6.152.569.463
- Công ty Cổ phần Bất động sản Opus Realty	6.183.559.420	-
- Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Azreal	6.363.568.172	-
- Công ty TNHH Salereal Investment	4.697.732.211	-
- Khác	35.009.479.616	6.152.569.463
Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh 24)	8.390.174.377	1.185.967.955
TỔNG CỘNG	60.644.513.796	7.338.537.418

15. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	<i>Tại ngày</i> 31/12/2024	<i>Số phải nộp</i> <i>trong kỳ</i>	<i>Số đã nộp</i> <i>trong kỳ</i>	<i>Tại ngày</i> 30/09/2025
Thuế GTGT	2.017.865.382	48.176.693.206	(4.062.800.394)	46.131.758.194
Thuế TNDN	287.703.707	41.085.810.647	-	41.373.514.354
Thuế TNCN	278.879.884	2.877.926.782	(2.587.576.872)	569.229.794
Khác	41.736.480	12.500.000	(4.000.000)	50.236.480
TỔNG	2.626.185.453	92.152.930.635	(6.654.377.266)	88.124.738.822

16. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	<i>Tại ngày</i> 30/09/2025	<i>Tại ngày</i> 31/12/2024
Chi phí hoa hồng môi giới	93.507.549.092	27.762.370.832
Hỗ trợ lãi suất	57.986.971.548	58.349.759.267
Khác	2.803.300.000	3.415.949.418
TỔNG CỘNG	154.297.820.640	89.528.079.517

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

tại ngày 30 tháng 09 năm 2025 và kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

17. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	<i>Tại ngày</i> 30/09/2025	<i>Tại ngày</i> 31/12/2024
Thu hộ tiền cho chủ đầu tư dự án	1.804.433.669.184	1.986.340.780.495
Nhận ký quỹ dịch vụ môi giới	61.837.000.564	46.576.000.564
Phải trả hợp tác kinh doanh	86.000.000	86.000.000
Khác	2.737.521.588	2.252.203.170
TỔNG CỘNG	1.869.094.191.336	2.035.254.984.229
Trong đó:		
Phải trả bên khác	1.839.543.264.050	2.001.103.056.943
Phải trả các bên liên quan (<i>Thuyết minh 24</i>)	29.550.927.286	34.151.927.286

18. VỐN CHỦ SỞ HỮU

18.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	<i>Vốn cổ phần</i>	<i>Thặng dư vốn cổ phần</i>	<i>Lợi nhuận sau thuế chưa phân</i>	<i>Tổng cộng</i>
Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025				
Số dư đầu kỳ	5.791.031.240.000	4.503.548.710	(33.973.802.739)	5.761.560.985.971
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	280.150.667.437	280.150.667.437
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi năm 2024	-	-	(4.220.125.492)	(4.220.125.492)
Số dư cuối kỳ	5.791.031.240.000	4.503.548.710	241.956.739.206	6.037.491.527.916
Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/09/2024				
Số dư đầu kỳ	5.741.031.240.000	4.503.548.710	(4.352.588.898)	5.741.182.199.812
Tăng vốn	50.000.000.000	-	(50.000.000.000)	-
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	8.497.319.331	8.497.319.331
Số dư cuối kỳ	5.791.031.240.000	4.503.548.710	(45.855.269.567)	5.749.679.519.143

18.2 Cổ phiếu phổ thông

	<i>Số lượng cổ phiếu</i>	
	30/09/2025	31/12/2024
Cổ phiếu được phép phát hành	579.103.124	579.103.124
Cổ phiếu đã phát hành		
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	579.103.124	579.103.124
Cổ phiếu đang lưu hành		
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	579.103.124	579.103.124
Mệnh giá cổ phiếu là 10.000 VND/cổ phần.		

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

tại ngày 30 tháng 09 năm 2025 và kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

19. DOANH THU

19.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Quý 03 năm 2025	Quý 03 năm 2024	Lũy kế năm 2025	Lũy kế năm 2024
Tổng doanh thu	236.114.736.445	15.075.059.153	439.820.660.150	55.098.667.619
Trong đó:				
Doanh thu dịch vụ bất động sản	214.847.713.813	15.075.059.153	288.177.940.188	50.793.148.272
Doanh thu hàng hóa bất động sản	21.267.022.632	-	151.642.719.962	4.305.519.347
Giảm trừ doanh thu	-	-	-	-
DOANH THU THUẦN	236.114.736.445	15.075.059.153	439.820.660.150	55.098.667.619

19.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Quý 03 năm 2025	Quý 03 năm 2024	Lũy kế năm 2025	Lũy kế năm 2024
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	1.991.500.559	1.686.903.396	5.419.341.577	4.805.021.750
Cổ tức	115.830.000.000	-	115.830.000.000	2.124.137.961
TỔNG CỘNG	117.821.500.559	1.686.903.396	121.249.341.577	6.929.159.711

20. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Quý 03 năm 2025	Quý 03 năm 2024	Lũy kế năm 2025	Lũy kế năm 2024
Giá vốn dịch vụ bất động sản	151.721.385.363	3.094.110.067	184.515.885.439	18.861.201.054
Giá vốn hàng hóa bất động sản	19.830.989.898	-	27.563.119.000	4.213.604.360
TỔNG CỘNG	171.552.375.261	3.094.110.067	212.079.004.439	23.074.805.414

21. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Quý 03 năm 2025	Quý 03 năm 2024	Lũy kế năm 2025	Lũy kế năm 2024
Dự phòng đầu tư vào đơn vị khác	-	-	4.120.516.922	10.215.332.964
TỔNG CỘNG	-	-	4.120.516.922	10.215.332.964

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 tại ngày 30 tháng 09 năm 2025 và kỳ kế toán kết thúc cùng ngày
 Đơn vị: VND

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

	<i>Quý 03 năm 2025</i>	<i>Quý 03 năm 2024</i>	<i>Lũy kế năm 2025</i>	<i>Lũy kế năm 2024</i>
Chi phí bán hàng	6.346.068.242	4.466.827.021	11.247.967.503	11.903.006.219
Chi phí lương	5.235.589.987	2.346.716.166	9.421.029.088	5.482.832.481
Chi phí quảng cáo	90.113.793	-	147.177.172	-
Chi phí khấu hao	60.380.001	1.859.645.654	181.140.005	5.629.244.123
Chi phí thuê văn phòng	930.585.387	253.800.000	1.438.185.387	761.400.000
Chi phí khác	29.399.074	6.665.201	60.435.851	29.529.615
Chi phí QLDN	4.150.284.796	2.662.942.137	12.082.514.733	8.229.932.407
Chi phí lương	2.599.425.323	1.663.595.807	7.690.493.379	5.423.997.541
Chi phí khấu hao	5.711.162	76.486.922	15.321.413	280.477.805
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.315.372.528	824.591.345	3.688.190.511	1.929.513.264
Chi phí khác	229.775.783	98.268.063	688.509.430	595.943.797
TỔNG CỘNG	10.496.353.038	7.129.769.158	23.330.482.236	20.132.938.626

23. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

Các báo cáo thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế 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.

	<i>Quý 03 năm 2025</i>	<i>Quý 03 năm 2024</i>	<i>Lũy kế năm 2025</i>	<i>Lũy kế năm 2024</i>
Chi phí thuế TNDN hiện	16.621.040.227	-	41.085.810.647	-
Chi phí/ (thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	-	-	159.578.931	96.000.000
TỔNG CỘNG	16.621.040.227	-	41.245.389.578	96.000.000

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

tại ngày 30 tháng 09 năm 2025 và kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

24. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan có tồn tại sự kiểm soát hoặc có phát sinh giao dịch, số dư cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025:

<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 (“Regal Group”)	Công ty con
Công ty Cổ phần Cara Group (“Cara Group”)	Công ty con
Công ty Cổ phần Bất động sản GPT (“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 Japan”)	Công ty con
Công ty Cổ phần Bất động sản S-Homes Group (“S-Homes”)	Công ty con
Công ty TNHH Nhà Ở Ngay Việt Nam (“Nhà Ở Ngay”)	Công ty con
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Đầu tư Đất Xanh Miền Trung (“DXMT”)	Công ty con
Công ty Cổ phần Bất động sản Nam Miền Trung (“Nam Miền Trung”)	Công ty con
Công ty TNHH MTV Smart City (“MTV Smart City”)	Công ty con
Công Ty Cổ Phần Dịch Vụ Bất Động Sản Đông Bắc Bộ Homes (“Bắc Bộ Homes”)	Công ty con
Công Ty TNHH MTV Cara Legend (“Cara Legend”)	Công ty con
Công Ty TNHH MTV Cara Smart City (“Cara Smart City”)	Công ty con

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

tại ngày 30 tháng 09 năm 2025 và kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

24. 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 30 tháng 09 năm 2025: (tiếp theo)

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>
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 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 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 Cổ Phần Thương mại Dịch vụ Việt Nhật Cares ("Việt Nhật Cares")	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 Dịch vụ Đất Xanh Miền Tây ("DV Đất Xanh Miền Tây")	Công ty con
Công ty Cổ phần Bảo vệ Minh An ("Minh An")	Công ty con
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Lan Anh ("Lan Anh")	Công ty con

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

tại ngày 30 tháng 09 năm 2025 và kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

24. 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 30 tháng 09 năm 2025: (tiếp theo)

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>
Công ty Cổ phần Công nghệ Bất động sản Việt Nam ("Công Nghệ BĐS")	Công ty con
Công ty cổ phần Công nghệ Ihouzz ("Ihouzz")	Công ty con
Công Ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Bất động sản Tây Nam ("Bất động sản Tây Nam")	Công ty con
Công ty TNHH MTV Regal Hotels & Resorts ("Regal H&R")	Công ty con
Công ty Cổ phần Dịch vụ Tài chính Bất động sản Tulip ("Tulip")	Công ty con
Công ty Cổ Phần Đất Xanh Commercial ("Đất Xanh Commercial")	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Đất Xanh Miền Nam ("Đất Xanh Miền Nam")	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hà An ("Hà An")	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty Cổ Phần Vicco - Sài Gòn ("Vicco Saigon")	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Miền Bắc ("Đầu tư Bất động sản Miền Bắc")	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty TNHH Charm & CI Việt Nam ("Charm&CI")	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty TNHH Xây dựng - Thương mại - Dịch vụ Hà Thuận Hùng ("Hà Thuận Hùng")	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Hội An Invest ("Hội An")	Công ty trong cùng tập đoàn
Ông Nguyễn Trường Sơn	Chủ tịch
Ông Trần Quốc Thịnh	Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 31 tháng 03 năm 2025) Thành viên Ủy ban Kiểm toán (Từ nhiệm ngày 28 tháng 03 năm 2025)
Ông Hà Đức Hiếu	Thành viên HĐQT
Ông Lê Đặng Quốc Hùng	Thành viên HĐQT
Ông Trần Thanh Tân	Thành viên HĐQT độc lập
Bà Phạm Thị Nguyên Thanh	Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 31 tháng 03 năm 2025)

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

tại ngày 30 tháng 09 năm 2025 và kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Lũy kế năm 2025</i>	<i>Lũy kế năm 2024</i>
Ihouzz	Công ty con	Doanh thu dịch vụ môi giới	489.282.619	160.000.000
		Phí dịch vụ môi giới	2.536.507.016	-
		Chi phí HTKD	-	2.000.000.000
		Nhận ký quỹ	500.000.000	-
DXMD Việt Nam	Công ty con	Doanh thu dịch vụ môi giới	37.275.802.028	73.277.049
		Phí dịch vụ môi giới	4.534.157.459	2.287.962.142
		Nhận ký quỹ	1.500.000.000	-
		Hoàn ký quỹ	1.000.000.000	-
		Ký quỹ môi giới	500.000.000	-
Regal Group	Công ty con	Cổ tức	115.830.000.000	-
Cara Group	Công ty con	Phí dịch vụ môi giới	-	242.445.558
		Cổ tức	9.988.304.094	-
		Thu hồi vốn HĐHTKD	-	5.157.894.737
		Doanh thu từ HĐHTKD	-	48.540.064
		Cho vay	10.000.000.000	-
		Lãi cho vay	219.178.082	-
Đất Xanh Miền Bắc	Công ty con	Phí dịch vụ môi giới	182.677.988	240.927.172
		Doanh thu dịch vụ môi giới	66.357.394	27.140.297
		Nhận ký quỹ	500.000.000	-

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

tại ngày 30 tháng 09 năm 2025 và kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Lũy kế năm 2025</i>	<i>Lũy kế năm 2024</i>
Đất Xanh Miền Nam	Công ty liên kết	Doanh thu dịch vụ môi giới	-	90.385.065
		Phí dịch vụ môi giới	-	2.798.596.620
		Doanh thu từ HĐHTKD	-	18.363.636.364
		Lãi cho vay	576.330.811	800.756.318
		Hoàn ký quỹ	6.500.000.000	-
		Thu hồi gốc vay	13.931.175.222	-
		Thu hồi lãi vay	2.108.531.167	-
Tulip	Công ty con	Góp vốn	249.000.000	-
Linkhouse	Công ty con	Hoàn ký quỹ	170.000.000	-
		Phí dịch vụ môi giới	2.625.828.665	-
GPT	Công ty con	Doanh thu dịch vụ môi giới	527.490.393	142.645.102
		Phí dịch vụ môi giới	531.472.752	367.878.169
		Hoàn ký quỹ	600.000.000	-
		Nhận ký quỹ	2.119.000.000	-
Propcom	Công ty con	Phí dịch vụ môi giới	-	105.336.378
Hà An	Công ty trong cùng tập đoàn	Doanh thu dịch vụ môi giới	32.590.561.177	17.516.475.319
		Lãi cho vay	-	3.620.976.770
		Ký quỹ dự án	305.000.000.000	-
Vicco Saigon	Công ty trong cùng tập đoàn	Phí thuê văn phòng	2.588.404.680	1.924.552.710
Hà Thuận Hùng	Công ty trong cùng tập đoàn	Doanh thu dịch vụ môi giới	6.303.769.669	6.253.180.825

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

tại ngày 30 tháng 09 năm 2025 và kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Lũy kế năm 2025</i>	<i>Lũy kế năm 2024</i>
LinkGroup	Công ty con	Phí dịch vụ môi giới	674.741.144	948.831.503
		Cổ tức được chia	-	2.124.137.961
		Hoàn ký quỹ	700.000.000	-
		Lãi cho vay	3.376.972.599	-
Hội An	Công ty trong cùng tập đoàn	Doanh thu dịch vụ môi giới	5.283.461.530	-
		Ký quỹ dự án	49.595.000.000	-
Đất Xanh Commercial	Công ty con	Doanh thu dịch vụ môi giới	289.571.757	225.794.036
Indochine	Công ty con đến 30/12/2024	Doanh thu dịch vụ môi giới	-	472.251.828
Asahi Luxstay	Công ty con	Chi phí khác	-	2.592.593
DV Đất Xanh Miền Tây	Công ty con	Góp vốn	22.623.000.000	-
Ông Trần Quốc Thịnh	Tổng Giám đốc	Phí thuê xe	76.500.000	-

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

tại ngày 30 tháng 09 năm 2025 và kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Tại ngày 30/09/2025</i>	<i>Tại ngày 31/12/2024</i>
<i>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</i>				
Hà An	Công ty trong cùng tập đoàn	Doanh thu dịch vụ môi giới	232.497.175.345	363.397.558.052
Đất Xanh Miền Bắc	Công ty con	Doanh thu dịch vụ môi giới	21.897.940	-
Regal Group	Công ty con	Doanh thu từ HĐHTKD	1.350.000.000	1.350.000.000
GPT	Công ty con	Doanh thu dịch vụ môi giới	133.775.532	-
Công nghệ BĐS	Công ty con	Doanh thu cho thuê văn phòng	423.500.000	423.500.000
Tulip	Công ty con	Doanh thu cho thuê văn phòng	382.250.000	382.250.000
DXMD Việt Nam	Công ty con	Doanh thu dịch vụ môi giới	11.662.715.154	349.126.669
Đất Xanh Miền Nam	Công ty liên kết	Doanh thu dịch vụ môi giới	1.260.206	401.260.206
Hà Thuận Hùng	Công ty trong cùng tập đoàn	Doanh thu dịch vụ môi giới	51.090.780.523	44.156.633.878
DXG	Công ty mẹ	Doanh thu dịch vụ môi giới	30.000.000	271.278.468
Indochine	Công ty con đến 30/12/2024	Doanh thu dịch vụ môi giới	-	38.153.805
Đất Xanh Commercial	Công ty con	Doanh thu dịch vụ môi giới	-	121.103.438
Hội An	Công ty trong cùng tập đoàn	Doanh thu dịch vụ môi giới	5.811.807.680	-
TỔNG CỘNG			303.405.162.380	410.890.864.516

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

tại ngày 30 tháng 09 năm 2025 và kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Tại ngày 30/09/2025</i>	<i>Tại ngày 31/12/2024</i>
<i>Trả trước cho người bán ngắn hạn</i>				
LinkGroup	Công ty con	Tạm ứng phí dịch vụ môi giới	5.722.846.802	6.255.976.260
GPT	Công ty con	Tạm ứng phí dịch vụ môi giới	1.493.851.839	1.660.412.867
Cara Group	Công ty con	Tạm ứng phí dịch vụ môi giới	4.762.978.447	4.762.978.447
Đất Xanh Miền Nam	Công ty liên kết	Tạm ứng phí dịch vụ môi giới	17.550.460.425	15.920.834.163
Ihouzz	Công ty con	Tạm ứng phí dịch vụ môi giới	210.279.613	155.932.042
DXMD Việt Nam	Công ty con	Tạm ứng phí dịch vụ môi giới	5.111.514.155	5.013.014.775
TỔNG CỘNG			34.851.931.281	33.769.148.554

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

tại ngày 30 tháng 09 năm 2025 và kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Tại ngày 30/09/2025</i>	<i>Tại ngày 31/12/2024</i>
<i>Phải thu ngắn hạn khác</i>				
DXG	Công ty mẹ	Phải thu khác	92.464.234.440	2.480.489.982
Cara Group	Công ty con	Vốn góp HĐHTKD	1.842.105.263	1.842.105.263
		Cổ tức	-	9.988.304.094
		Lãi cho vay	219.178.082	-
Công nghệ BĐS	Công ty con	Lãi cho vay	469.027.778	469.027.778
		Phải thu cho vay	6.000.000.000	6.000.000.000
Đất Xanh Miền Nam	Công ty liên kết	Vốn góp HĐHTKD	1.015.472.100	1.015.472.100
		Lãi cho vay	25.801.212	1.558.001.568
Đất Xanh Miền Bắc	Công ty con	Cổ tức	16.252.870.000	16.252.870.000
Hà An	Công ty trong cùng tập đoàn	Ký quỹ dự án	2.255.650.000.000	1.950.650.000.000
		Tạm ứng cho chủ đầu tư	1.477.268.057.975	1.727.478.421.907
Charm&CI	Công ty trong cùng tập đoàn	Ký quỹ dự án	235.000.000.000	235.000.000.000
Regal Group	Công ty con	Cổ tức	9.900.000.000	9.900.000.000
Hà Thuận Hùng	Công ty trong cùng tập đoàn	Tạm ứng cho chủ đầu tư	26.896.334.123	35.164.513.987
		Ký quỹ dự án	31.114.000.000	-
LinkGroup	Công ty con	Lãi cho vay	3.550.150.681	173.178.082
Hội An	Công ty trong cùng tập đoàn	Ký quỹ dự án	87.745.000.000	-
DXMD Việt Nam	Công ty con	Ký quỹ dự án	500.000.000	-
<i>Phải thu dài hạn khác</i>				
Hà Thuận Hùng	Công ty trong cùng tập đoàn	Ký quỹ dự án	-	31.114.000.000
Hội An	Công ty trong cùng tập đoàn	Ký quỹ dự án	-	38.150.000.000
TỔNG CỘNG			4.245.912.231.654	4.067.236.384.761

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

tại ngày 30 tháng 09 năm 2025 và kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Tại ngày 30/09/2025</i>	<i>Tại ngày 31/12/2024</i>
<i>Phải thu về cho vay</i>				
Ngắn hạn				
LinkGroup	Công ty con	Cho vay	64.500.000.000	64.500.000.000
Đất Xanh Miền Nam	Công ty liên kết	Cho vay	-	13.931.175.222
Cara Group	Công ty con	Cho vay	10.000.000.000	-
TỔNG CỘNG			74.500.000.000	78.431.175.222

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Tại ngày 30/09/2025</i>	<i>Tại ngày 31/12/2024</i>
<i>Phải trả người bán ngắn hạn</i>				
Cara Group	Công ty con	Phí dịch vụ môi giới	-	35.328.330
DXMD Việt Nam	Công ty con	Phí dịch vụ môi giới	2.246.796.330	-
Ihouzz	Công ty con	Phí dịch vụ môi giới	585.186.768	400.000.000
GPT	Công ty con	Phí dịch vụ môi giới	236.355.598	34.530.387
Đất Xanh Miền Nam	Công ty liên kết	Phí dịch vụ môi giới	-	9.939.243
Hà An	Công ty trong cùng tập đoàn	Phí tiền điện, nước	500.668	500.668
Vicco Saigon	Công ty trong cùng tập đoàn	Phí thuê văn phòng	3.552.914.475	705.669.327
Linkhouse	Công ty con	Phí dịch vụ môi giới	1.768.420.538	-
TỔNG CỘNG			8.390.174.377	1.185.967.955

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

tại ngày 30 tháng 09 năm 2025 và kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Tại ngày 30/09/2025</i>	<i>Tại ngày 31/12/2024</i>
<i>Phải trả ngắn hạn khác</i>				
Ihouzz	Công ty con	Nhận góp vốn HĐHTKD	86.000.000	86.000.000
		Nhận ký quỹ	500.000.000	-
Đất Xanh Miền Nam	Công ty liên kết	Nhận ký quỹ	-	6.500.000.000
LinkGroup	Công ty con	Nhận ký quỹ	4.000.000.000	4.700.000.000
GPT	Công ty con	Nhận ký quỹ	8.119.000.000	6.600.000.000
Đất Xanh Miền Bắc	Công ty con	Nhận ký quỹ	3.500.000.000	3.500.000.000
DXMD Việt Nam	Công ty con	Nhận ký quỹ	3.500.000.000	3.000.000.000
		Phải trả khác	250.000.000	-
Linkhouse	Công ty con	Nhận ký quỹ	60.000.000	230.000.000
Tiptek	Công ty con	Nhận ký quỹ	1.000.000.000	1.000.000.000
Hà An	Công ty trong cùng tập đoàn	Phải trả dự án	8.535.927.286	8.535.927.286
TỔNG CỘNG			29.550.927.286	34.151.927.286

Thu nhập và thù lao các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm toán nội bộ và Ban Tổng Giám đốc:

Họ và tên	Chức vụ	Cho kỳ kế toán từ 01/01/2025 đến 30/09/2025	Cho kỳ kế toán từ 01/01/2024 đến 30/09/2024
Ông Nguyễn Trường Sơn	Chủ tịch HĐQT	890.736.635	737.472.047
Bà Phạm Thị Nguyên Thanh (Miễn nhiệm ngày 31 tháng 03 năm 2025)	Tổng giám đốc	1.193.623.564	1.422.780.000
Ông Trần Quốc Thịnh (Bỏ nhiệm ngày 31 tháng 03 năm 2025)	Tổng giám đốc	713.628.706	-
Ông Phạm Anh Khôi (Từ nhiệm ngày 19 tháng 07 năm 2024)	Thành viên HĐQT	-	129.983.152
Cách thành viên quản lý khác		4.218.324.124	3.263.863.089
		7.016.313.029	5.554.098.288

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

tại ngày 30 tháng 09 năm 2025 và kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

25. CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

Cam kết thuê hoạt động

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

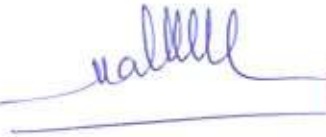
	VND	
	Tại ngày 30/09/2025	Tại ngày 31/12/2024
Đến 1 năm	3.117.491.388	2.822.677.308
Trên 1 - 5 năm	779.372.847	-
TỔNG CỘNG	3.896.864.235	2.822.677.308

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

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



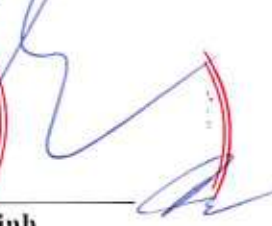
Nguyễn Thị Huyền Trân
Người lập



Nguyễn Huỳnh Quang Tuấn
Kế toán trưởng



Trần Quốc Thịnh
Tổng Giám đốc



Ngày 29. tháng 10 năm 2025