

-----☪★☪-----  
Tp. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 03 năm 2024  
HCM City, March 29, 2024

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

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

- Tên tổ chức/Name of organization: Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh /Dat Xanh Real Estate Services Joint Stock Company
  - Mã chứng khoán/ Stock code: DXS
  - Địa chỉ/Address: Số 2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh/No. 2W Ung Van Kiem Street, Ward 25, Binh Thanh District, HCM City
  - Điện thoại liên hệ/Tel.: (028) 6252 5252 Fax: (028) 6285 3896
  - E-mail: [ir.dxs@datxanhservices.vn](mailto:ir.dxs@datxanhservices.vn)
- Nội dung công bố thông tin/Contents of disclosure:
  - Báo cáo tài chính công ty mẹ kiểm toán năm 2023.  
Audited separate financial statement of 2023.
  - Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán năm 2023.  
Audited consolidated financial statement of 2023
  - Giải trình chênh lệch lợi nhuận sau thuế trên Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2023.  
Explanation of the variance in profit after tax of the Audited Financial Statements of 2023
- Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 29/03/2024 tại đường dẫn: <https://ir.datxanhservices.vn/>  
This information was published on the company's website on March 29, 2024, as in the link: <https://ir.datxanhservices.vn/>

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

Nơi nhận/ Recipients:

- SSC, HOSE;
- Lưu Archived: VT, TC.

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



**HUỲNH LÊ ANH PHÚ**

**DATXANH SERVICES**

Số/No.: 24 /2024/CV-DXS

V/v: Giải trình chênh lệch LNST BCTC năm 2023  
 Re: Explanation of the variance in profit after tax  
 of the audited financial statements 2023

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM

Independence - Freedom — Happiness

-----★-----

TP.HCM, ngày 03 tháng 03 năm 2024

**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 kiểm toán năm 2023 của Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh.  
Pursuant to the audited separate financial statements and the audited consolidated financial statements of the year 2023 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 năm 2023 so với cùng kỳ như sau:

Dat Xanh Real Estate Services Joint Stock Company (DXS) explained the variance of profit after tax on the separate and consolidated financial statements of the year 2023 compared to the last year as follows:

Đơn vị tính/Unit: VNĐ

Nội dung Items	Năm/Year 2023	Năm/Year 2022	Chênh lệch Variance (%)
1. Lợi nhuận sau thuế (BCTC riêng) Net profit after tax (Separate financial statement)	(163.886.170.313) (163,886,170,313)	451.186.585.508 451,186,585,508	NA
2. Lợi nhuận sau thuế (BCTC hợp nhất) Net profit after tax (Consolidated financial statement)	(160.261.911.611) (160,261,911,611)	529.940.299.594 529,940,299,594	NA
2.1. Lợi nhuận sau thuế thuộc về cổ đông Công ty mẹ Net profit after tax attributable to shareholders of the parent	(168.120.092.464) (168,120,092,464)	344.529.067.642 344,529,067,642	NA
2.2. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát Net profit after tax attributable to non-controlling interests	7.858.180.853 7,858,180,853	185.411.231.952 185,411,231,952	95,76%

Nguyên nhân/ *Reasons:*

Chỉ tiêu lợi nhuận sau thuế trên Báo cáo tài chính công ty mẹ và Báo cáo tài chính hợp nhất đã kiểm toán ghi nhận lỗ ở năm 2023 so với mức lãi ở cùng kỳ năm trước. Nguyên nhân chủ yếu đến từ doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ trong năm 2023 giảm mạnh do ảnh hưởng từ tình hình khó khăn chung của thị trường bất động sản và sự khan hiếm về nguồn cung sản phẩm sơ cấp. Mặc dù thị trường đã có sự phục hồi trong nửa cuối năm nhưng gánh nặng từ chi phí dự phòng đầu tư tại Quý 4.2023 khiến kết quả kinh doanh cả năm ghi nhận lỗ.

*Net profit after tax in the audited separate and consolidated financial statements in 2023 recorded a loss in 2023 compared to the profit in the same period last year. The primary reason comes from the sharp decline in sales revenue in 2023 as a result of the challenging conditions in the real estate market and the scarcity of primary supply. Despite a market recovery in the second half of the year, the provision expense in Q4.2023 led to a loss in general business performance.*

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

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

**Nơi nhận/ Recipients:**

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

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



**PHẠM THỊ NGUYỄN THANH**

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

Báo cáo tài chính riêng

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023



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

## MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Tổng Giám đốc	2
Báo cáo kiểm toán độc lập	3 - 4
Bảng cân đối kế toán riêng	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	8 - 9
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	10 - 33

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

## THÔNG TIN CHUNG

### CÔNG TY

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

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

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

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

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Nguyễn Trường Sơn	Chủ tịch	
Ông Trần Quốc Thịnh	Phó Chủ tịch	
Ông Phạm Anh Khôi	Thành viên	
Ông Hà Đức Hiếu	Thành viên	bổ nhiệm ngày 17 tháng 8 năm 2023
Ông Trần Thanh Tân	Thành viên độc lập	
Ông Dương Văn Bắc	Thành viên	từ nhiệm ngày 23 tháng 5 năm 2023

### ỦY BAN KIỂM TOÁN

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

Ông Trần Thanh Tân	Chủ tịch	
Ông Dương Văn Bắc	Thành viên	từ nhiệm ngày 23 tháng 5 năm 2023
Ông Phạm Anh Khôi	Thành viên	bổ nhiệm ngày 20 tháng 10 năm 2023

### TỔNG GIÁM ĐỐC

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

### NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

### KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam là công ty kiểm toán cho Công ty.

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

## BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC

Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023.

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

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

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

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

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

### CÔNG BỐ CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính riêng kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2023, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 đề ngày 29 tháng 3 năm 2024.

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



Phạm Thị Nguyên Thanh  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 29 tháng 3 năm 2024

Số tham chiếu: 11950710/66924334

## **BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh ("Công ty") được lập ngày 29 tháng 3 năm 2024 và được trình bày từ trang 5 đến trang 33, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng vào ngày 31 tháng 12 năm 2023, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng kèm theo.

### ***Trách nhiệm của Tổng Giám đốc***

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

### ***Trách nhiệm của Kiểm toán viên***

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính riêng dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính riêng của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

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

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

### **Ý kiến của Kiểm toán viên**

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

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



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

Nguyễn Minh Thanh  
Kiểm toán viên  
Giấy CNĐKHN kiểm toán  
Số: 5559-2020-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 29 tháng 3 năm 2024

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>5.547.724.270.670</b>	<b>6.069.494.510.977</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>4</b>	<b>17.923.773.806</b>	<b>186.102.530.203</b>
111	1. Tiền		7.415.950.699	38.102.530.203
112	2. Các khoản tương đương tiền		10.507.823.107	148.000.000.000
<b>130</b>	<b>II. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>5.453.081.152.002</b>	<b>5.840.919.092.581</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	727.511.200.436	762.474.377.926
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	268.371.654.395	247.323.099.258
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	20	68.657.481.597	100.000.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	7	4.399.917.177.193	4.740.974.162.686
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(11.376.361.619)	(9.852.547.289)
<b>140</b>	<b>III. Hàng tồn kho</b>		<b>3.353.744.165</b>	<b>1.934.485.168</b>
141	1. Hàng tồn kho		3.353.744.165	1.934.485.168
<b>150</b>	<b>IV. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>73.365.600.697</b>	<b>40.538.403.025</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	8	71.262.330.030	37.694.774.912
153	2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		2.103.270.667	2.843.628.113
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>2.996.467.194.914</b>	<b>3.064.837.569.763</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>83.195.175.222</b>	<b>36.000.000</b>
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	20	13.931.175.222	-
216	2. Phải thu dài hạn khác	7	69.264.000.000	36.000.000
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>6.320.304.440</b>	<b>14.366.862.504</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình		618.904.533	1.006.707.171
222	Nguyên giá		1.871.998.034	1.871.998.034
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(1.253.093.501)	(865.290.863)
227	2. Tài sản cố định vô hình		5.701.399.907	13.360.155.333
228	Nguyên giá		24.080.973.475	24.080.973.475
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(18.379.573.568)	(10.720.818.142)
<b>250</b>	<b>III. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>9</b>	<b>2.906.513.159.366</b>	<b>3.049.936.134.683</b>
251	1. Đầu tư vào công ty con		2.961.429.241.483	2.960.029.241.483
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết, đồng kiểm soát		171.375.142.277	171.375.142.277
254	3. Dự phòng đầu tư dài hạn		(226.291.224.394)	(81.468.249.077)
<b>260</b>	<b>IV. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>438.555.886</b>	<b>498.572.576</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		261.905.272	390.989.840
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	19.4	176.650.614	107.582.736
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>8.544.191.465.584</b>	<b>9.134.332.080.740</b>

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>2.803.009.265.772</b>	<b>3.218.927.838.587</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>2.803.009.265.772</b>	<b>3.218.927.838.587</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	10	14.273.962.080	16.529.997.883
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn		910.220.804	1.119.326.776
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	11	3.644.784.354	9.061.172.671
314	4. Phải trả người lao động		3.614.126.887	3.501.046.552
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	12	68.664.864.170	25.197.420.783
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	13	2.651.237.436.759	3.084.047.668.428
320	7. Vay ngắn hạn		-	27.500.000.000
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		60.663.870.718	51.971.205.494
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>5.741.182.199.812</b>	<b>5.915.404.242.153</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>14</b>	<b>5.741.182.199.812</b>	<b>5.915.404.242.153</b>
411	1. Vốn cổ phần		5.741.031.240.000	4.531.223.770.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		5.741.031.240.000	4.531.223.770.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		4.503.548.710	804.503.548.710
421	3. (Lỗ) lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		(4.352.588.898)	579.676.923.443
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		159.533.581.415	128.490.337.934
421b	- (Lỗ) lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		(163.886.170.313)	451.186.585.509
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>8.544.191.465.584</b>	<b>9.134.332.080.740</b>

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*



Nguyễn Thị Huyền Trân  
Người lập

Nguyễn Huỳnh Quang Tuấn  
Kế toán trưởng

Phạm Thị Nguyên Thanh  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 29 tháng 3 năm 2024

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
10	1. Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ	15.1	70.622.517.822	304.165.621.684
11	2. Giá vốn dịch vụ cung cấp	16	(70.122.034.222)	(199.155.067.283)
20	3. Lợi nhuận gộp cung cấp dịch vụ		500.483.600	105.010.554.401
21	4. Doanh thu hoạt động tài chính	15.2	10.799.138.380	478.687.787.208
22 23	5. Chi phí tài chính Trong đó: Chi phí lãi vay	17	(145.020.441.070) (197.465.753)	(74.721.339.708) (2.324.999.996)
25	6. Chi phí bán hàng	18	(15.728.518.512)	(39.641.758.093)
26	7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	18	(14.749.901.885)	(35.225.577.457)
30	8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		(164.199.239.487)	434.109.666.351
31	9. Thu nhập khác		1.121.485.460	14.817.170.330
32	10. Chi phí khác		(137.126.718)	(274.384.884)
40	11. Lợi nhuận khác		984.358.742	14.542.785.446
50	12. Tổng (lỗ) lợi nhuận kế toán trước thuế		(163.214.880.745)	448.652.451.797
51	13. Chi phí (thu nhập) thuế TNDN hiện hành	19.1	(740.357.446)	2.534.133.711
52	14. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	19.4	69.067.878	-
60	15. (Lỗ) lợi nhuận sau thuế TNDN		(163.886.170.313)	451.186.585.508

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*



*[Handwritten signature]*

Nguyễn Thị Huyền Trân  
Người lập

Nguyễn Huỳnh Quang Tuấn  
Kế toán trưởng

Phạm Thị Nguyên Thanh  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 29 tháng 3 năm 2024

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
<b>01</b>	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b> <b>Tổng (lỗ) lợi nhuận kế toán trước thuế</b>		<b>(163.214.880.745)</b>	<b>448.652.451.797</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn tài sản cố định		8.046.558.064	8.042.533.746
03	Dự phòng	17, 18	146.346.789.647	71.208.790.132
05	Lãi từ hoạt động đầu tư	15.2, 17	(10.799.138.380)	(469.715.448.672)
06	Chi phí lãi vay	17	197.465.753	2.324.999.996
<b>08</b>	<b>(Lỗ) lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>(19.423.205.661)</b>	<b>60.513.326.999</b>
09	Giảm (tăng) các khoản phải thu		291.882.430.016	(1.149.861.575.317)
10	(Tăng) giảm hàng tồn kho		(1.419.258.997)	14.853.637
11	(Giảm) tăng các khoản phải trả		(394.206.542.836)	344.350.294.326
12	Tăng chi phí trả trước		(33.438.470.550)	(12.703.565.552)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		-	(163.577)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(1.643.206.804)	(4.008.269.959)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh</b>		<b>(158.248.254.832)</b>	<b>(761.695.099.443)</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định		-	(394.764.545)
23	Tiền chi cho vay và tiền gửi ngân hàng		(13.931.175.222)	(200.000.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay và tiền gửi ngân hàng		-	100.000.000.000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(1.400.000.000)	(416.658.400.000)
26	Tiền thu từ việc bán các khoản đầu tư vào đơn vị khác		-	68.000.000.000
27	Tiền thu lãi tiền gửi, cổ tức		5.400.673.657	447.174.108.732
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư</b>		<b>(9.930.501.565)</b>	<b>(1.879.055.813)</b>
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu	14.1	-	25.000.000
<b>40</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>		<b>-</b>	<b>25.000.000</b>

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(168.178.756.397)	(763.549.155.256)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		186.102.530.203	949.651.685.459
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	17.923.773.806	186.102.530.203



Nguyễn Thị Huyền Trân  
Người lập



Nguyễn Huỳnh Quang Tuấn  
Kế toán trưởng



Phạm Thị Nguyên Thanh  
Tổng Giám đốc



Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 29 tháng 3 năm 2024

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY**

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

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

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

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

Số lượng nhân viên của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 82 (31 tháng 12 năm 2022: 158).

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY**

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

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 đề ngày 29 tháng 3 năm 2024.

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

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

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

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

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

**2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng**

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)**

**2.4 Kỳ kế toán năm**

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

**2.5 Đơn vị tiền tệ kế toán**

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

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

**3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền**

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

**3.2 Hàng tồn kho**

*Hàng hóa bất động sản*

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

- Chi phí tiền sử dụng đất và tiền thuê đất;
- Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu; và
- Chi phí lãi vay, chi phí tư vấn, thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, phí tư vấn, 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 (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 3.3 Các khoản phải thu

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

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

#### 3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

#### 3.5 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

#### 3.6 Khấu hao và hao mòn

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

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

#### 3.7 Chi phí đi vay

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

#### 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**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.

**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.

**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 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 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 năm sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	239.570.890	317.246.507
Tiền gửi ngân hàng	7.176.379.809	37.785.283.696
Các khoản tương đương tiền (*)	10.507.823.107	148.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG (**)</b>	<b>17.923.773.806</b>	<b>186.102.530.203</b>

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

(\*\*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, số dư tiền gửi ngân hàng và tương đương tiền trị giá 5.631.894.057 VND được tạm khóa bởi ngân hàng theo mục đích sử dụng của dự án bất động sản.

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu từ khách hàng	1.946.341.121	1.345.179.474
- Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Đông Nam Bộ	1.159.327.009	1.159.327.009
- Công ty Cổ phần Đầu tư Đạt Phước	335.659.729	-
- Khác	451.354.383	185.852.465
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 20)	725.564.859.315	761.129.198.452
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>727.511.200.436</b>	<b>762.474.377.926</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn của khách hàng	(296.450.000)	(211.750.000)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>727.214.750.436</b>	<b>762.262.627.926</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước cho người bán	231.675.189.915	211.049.361.340
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư và Thương mại Thăng Long	158.128.975.466	158.128.975.466
- Công ty TNHH Đầu Tư Xây Dựng Nhà HT-Pearl	22.856.646.804	-
- Khác	50.689.567.645	52.920.385.874
Trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh số 20)	36.696.464.480	36.273.737.918
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>268.371.654.395</b>	<b>247.323.099.258</b>

**7. PHẢI THU KHÁC**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>		
Tạm ứng cho chủ đầu tư	2.131.312.208.172	2.446.640.760.655
Ký quỹ cho các hợp đồng tiếp thị và phân phối dự án bất động sản	2.185.450.000.000	2.172.832.257.533
Vốn góp theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD")	8.015.472.100	52.379.472.100
Cổ tức	40.198.492.515	40.198.492.515
Ứng trước tiền sử dụng đất dự án Gold Hill	15.000.000.000	15.000.000.000
Khác	19.941.004.406	13.923.179.883
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>4.399.917.177.193</b>	<b>4.740.974.162.686</b>
<b>Dài hạn</b>		
Ký quỹ, ký cược	69.264.000.000	36.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>4.469.181.177.193</b>	<b>4.741.010.162.686</b>
Dự phòng phải thu khác	(11.079.911.619)	(9.640.797.289)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>4.458.101.265.574</b>	<b>4.731.369.365.397</b>
Trong đó:		
Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 20)	4.446.360.973.836	4.718.773.319.129
Phải thu bên khác	22.820.203.357	22.236.843.557

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**8. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC NGẮN HẠN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Hỗ trợ lãi suất	36.817.809.033	-
Chi phí hoa hồng môi giới	34.165.242.805	37.208.676.121
Công cụ, dụng cụ	-	9.730.554
Khác	279.278.192	476.368.237
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>71.262.330.030</u></b>	<b><u>37.694.774.912</u></b>

**9. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư vào công ty con (i)	2.961.429.241.483	2.960.029.241.483
Đầu tư vào công ty liên kết (ii)	171.375.142.277	171.375.142.277
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	(226.291.224.394)	(81.468.249.077)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b><u>2.906.513.159.366</u></b>	<b><u>3.049.936.134.683</u></b>

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

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

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

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

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

Tên công ty con	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Số cuối năm		Số đầu năm	
			Tỷ lệ sở hữu %	Giá gốc đầu tư VND	Tỷ lệ %	Giá gốc đầu tư VND
Công ty Cổ phần Công nghệ Bất động sản Việt Nam ("Công Nghệ BĐS")	Phát triển công nghệ	Đang hoạt động	51	14.328.270.000	51	14.328.270.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Bất động sản Tây Nam ("Bất động sản Tây Nam")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	4.080.000.000	51	4.080.000.000
Công ty Cổ phần Tiptek ("Tiptek")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	64,9	3.894.000.000	64,9	3.894.000.000
Công ty Cổ phần Đất Xanh Commercial ("Commercial") (*)	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	70	1.400.000.000	-	-
<b>TỔNG CỘNG</b>				<b>2.961.429.241.483</b>		<b>2.960.029.241.483</b>

(\*) Vào ngày 28 tháng 11 năm 2023, Công ty đã góp vốn thành lập vào Công ty Cổ phần Đất Xanh Commercial với tổng giá trị 1.400.000.000 VND theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 07-1/2023/NQ-DXS/HĐQT ngày 20 tháng 10 năm 2023.

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**10. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả nhà cung cấp	10.144.053.925	10.564.148.014
- Công ty Cổ phần Truyền thông Vàng Châu Á	2.430.153.600	2.430.153.600
- Công ty Cổ phần Địa ốc Kim Phát	1.881.058.694	1.881.058.694
- Khác	5.832.841.631	6.252.935.720
Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 20)	4.129.908.155	5.965.849.869
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>14.273.962.080</u></b>	<b><u>16.529.997.883</u></b>

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

	VND			
	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	Số cuối năm
Thuế giá trị gia tăng	7.965.544.601	5.608.370.216	(10.815.444.507)	2.758.470.310
Thuế thu nhập cá nhân	741.975.134	1.523.398.397	(1.732.712.423)	532.661.108
Thuế thu nhập doanh nghiệp	311.916.456	740.357.446	(740.357.446)	311.916.456
Thuế khác	41.736.480	4.302.474	(4.302.474)	41.736.480
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>9.061.172.671</u></b>	<b><u>7.876.428.533</u></b>	<b><u>(13.292.816.850)</u></b>	<b><u>3.644.784.354</u></b>

**12. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Hỗ trợ lãi suất	40.482.070.787	-
Chi phí hoa hồng môi giới và quảng cáo	27.607.844.947	24.530.341.632
Khác	574.948.436	667.079.151
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>68.664.864.170</u></b>	<b><u>25.197.420.783</u></b>

**13. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Nhận đặt cọc từ khách hàng mua bất động sản	2.601.245.820.644	3.000.788.359.724
Nhận đặt cọc, ký quỹ dịch vụ môi giới	46.946.000.564	60.136.000.564
Nhận vốn góp hợp tác kinh doanh	86.000.000	20.000.000.000
Khác	2.959.615.551	3.123.308.140
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>2.651.237.436.759</u></b>	<b><u>3.084.047.668.428</u></b>
Trong đó:		
Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 20)	34.521.927.286	66.815.927.286
Phải trả khác	2.616.715.509.473	3.017.231.741.142

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

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 14. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối (lũ lũy kế)	VND
<b>Năm trước</b>				
Số đầu năm	3.582.012.080.000	1.105.361.088.710	792.983.353.879	5.480.356.522.589
Cổ tức công bố	648.329.150.000	-	(648.329.150.000)	-
Tăng vốn	300.882.540.000	(300.857.540.000)	-	25.000.000
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	451.186.585.509	451.186.585.509
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	(16.163.865.945)	(16.163.865.945)
Số cuối năm	4.531.223.770.000	804.503.548.710	579.676.923.443	5.915.404.242.153
<b>Năm nay</b>				
Số đầu năm	4.531.223.770.000	804.503.548.710	579.676.923.443	5.915.404.242.153
Tăng vốn (*)	1.209.807.470.000	(800.000.000.000)	(409.807.470.000)	-
Lỗ thuần trong năm	-	-	(163.886.170.313)	(163.886.170.313)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	(10.335.872.028)	(10.335.872.028)
Số cuối năm	5.741.031.240.000	4.503.548.710	(4.352.588.898)	5.741.182.199.812

(\*) Vào ngày 10 tháng 11 năm 2023, Công ty đã hoàn tất việc phát hành 80.000.000 cổ phiếu phổ thông từ nguồn thặng dư vốn cổ phần và 40.980.747 cổ phiếu phổ thông từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối để tăng vốn cổ phần với mệnh giá 10.000 VND/cổ phiếu theo Nghị quyết Đại Hội đồng Cổ đông Số 01-1/2023/NQ-DXS/ĐHĐCĐ ngày 15 tháng 4 năm 2023 và Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 04-02/2023/NQ-DXS/HĐQT ngày 26 tháng 5 năm 2023. Ngày 9 tháng 11 năm 2023, Công ty đã nhận được Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh lần thứ 19 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp, phê duyệt việc tăng vốn điều lệ từ 4.531.223.770.000 VND lên 5.741.031.240.000 VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**14. VỐN CHỦ SỞ HỮU** (tiếp theo)

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Vốn đã góp của chủ sở hữu</b>		
Vốn góp đầu năm	4.531.223.770.000	3.582.012.080.000
Phát hành cổ phiếu	1.209.807.470.000	300.882.540.000
Phát hành cổ phiếu trả cổ tức	-	648.329.150.000
	<u>5.741.031.240.000</u>	<u>4.531.223.770.000</u>
<b>Cổ tức</b>		
Cổ tức đã công bố	-	648.329.150.000
Cổ tức đã trả bằng cổ phiếu	-	648.329.150.000

**14.3 Cổ phiếu phổ thông**

	<u>Số lượng cổ phiếu</u>	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Cổ phiếu được phép phát hành	574.103.124	453.122.377
Cổ phiếu đã phát hành Cổ phiếu phổ thông	574.103.124	453.122.377
Cổ phiếu đang lưu hành Cổ phiếu phổ thông	574.103.124	453.122.377

Mệnh giá cổ phiếu là 10.000 VND/cổ phần.

**15. DOANH THU**

**15.1 Doanh thu cung cấp dịch vụ**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu dịch vụ bất động sản	50.457.265.884	258.686.465.058
Doanh thu được chia từ BCC	20.165.251.938	44.239.524.811
Doanh thu từ bán lô đất	-	892.086.360
Khác	-	347.545.455
<b>Doanh thu thuần</b>	<u><b>70.622.517.822</b></u>	<u><b>304.165.621.684</b></u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu đối với bên liên quan</i> <i>(Thuyết minh số 20)</i>	67.152.011.250	279.603.399.213
<i>Doanh thu đối với bên khác</i>	3.470.506.572	24.562.222.471

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**15. DOANH THU (tiếp theo)**

**15.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi, cho vay	9.189.722.380	19.496.794.150
Cổ tức được chia	1.609.416.000	444.704.514.620
Lãi từ thanh lý khoản đầu tư	-	14.486.478.438
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>10.799.138.380</b>	<b>478.687.787.208</b>

**16. GIÁ VỐN DỊCH VỤ CUNG CẤP**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn dịch vụ bất động sản	70.122.034.222	198.613.131.562
Giá vốn lỗ đất	-	541.935.721
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>70.122.034.222</b>	<b>199.155.067.283</b>

**17. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Dự phòng đầu tư	144.822.975.317	63.424.001.176
Chi phí lãi vay	197.465.753	2.324.999.996
Lỗ từ chuyển nhượng cổ phần	-	8.972.338.536
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>145.020.441.070</b>	<b>74.721.339.708</b>

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Chi phí bán hàng</b>	<b>15.728.518.512</b>	<b>39.641.758.093</b>
Chi phí khấu hao	7.539.196.927	7.432.027.032
Chi phí nhân viên	6.471.129.685	21.325.837.257
Chi phí khác	1.718.191.900	10.883.893.804
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>14.749.901.885</b>	<b>35.225.577.457</b>
Chi phí nhân viên	8.283.502.342	16.537.948.559
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.238.121.100	6.671.851.096
Chi phí dự phòng nợ khó đòi	1.523.814.330	7.784.788.956
Chi phí khác	1.704.464.113	4.230.988.846
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>30.478.420.397</b>	<b>74.867.335.550</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**19. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

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

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

**19.1 Chi phí thuế TNDN**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	-	561.255.250
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu (thừa) trong năm trước	740.357.446	(3.095.388.961)
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(69.067.878)	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>671.289.568</b>	<b>(2.534.133.711)</b>

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Tổng (lỗ) lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>(163.214.880.745)</b>	<b>448.652.451.798</b>
Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Công ty	(32.642.976.149)	89.730.490.360
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Chi phí không được trừ	37.056.571	826.702.244
Dự phòng cho khoản đầu tư	-	(1.055.034.430)
Cổ tức nhận được	(321.883.200)	(88.940.902.924)
Lỗ chuyển sang các năm sau	32.927.802.778	-
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu (thừa) trong năm trước	740.357.446	(3.095.388.961)
<b>Chi phí thuế TNDN</b>	<b>740.357.446</b>	<b>(2.534.133.711)</b>

**19.2 Thuế TNDN hiện hành**

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

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

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

(\*) Lỗ tính thuế ước tính theo tờ khai thuế của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính riêng này.

**19.4 Thuế TNDN hoãn lại**

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

	VND			
	Bảng cân đối kế toán riêng		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Năm nay	Năm trước
Chi phí phải trả	169.067.878	100.000.000	69.067.878	-
Thuế TNDN đã nộp từ các khoản tiền thanh toán theo tiến độ của khách hàng (*)	7.582.736	7.582.736	-	-
<b>Tài sản thuế TNDN hoãn lại</b>	<b>176.650.614</b>	<b>107.582.736</b>	-	-
<b>Chi phí thuế thu nhập hoãn lại tính vào báo cáo kết quả kinh doanh riêng</b>			<b>69.067.878</b>	-

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Danh sách các bên liên quan có tồn tại sự kiểm soát hoặc có phát sinh giao dịch, số dư cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023:

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Danh sách các bên liên quan có tồn tại sự kiểm soát hoặc có phát sinh giao dịch, số dư cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023: (tiếp theo)

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Nam Miền Tây ("BDS Nam Miền Tây")	Công ty con
Công ty Cổ phần Bất động sản Bắc Miền Tây ("BDS Bắc Miền Tây")	Công ty con
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Duyên Hải Miền Tây ("Duyên Hải Miền Tây")	Công ty con
Công ty Cổ phần Cửu Long Homes ("Cửu Long Homes")	Công ty con
Công ty Cổ phần Bất động sản VN Smarthomes ("VN Smarthomes")	Công ty con
Công ty TNHH Đầu tư LinkLand ("Đầu tư Linkland")	Công ty con
Công ty Cổ phần Bất động sản LinkHouse ("Linkhouse")	Công ty con
Công ty Cổ phần Bất động sản LinkHouse Miền Trung ("Linkhouse Miền Trung")	Công ty con
Công ty Cổ phần Công nghệ Dịch vụ Môi giới Ohio ("Ohio")	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 Bất động sản Link House Tây Nam	Công ty con
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Linkland	Công ty con
Công ty TNHH Regal Food ("Regal Food")	Công ty con
Công ty TNHH Nông nghiệp Lifarm ("Lifarm")	Công ty con
Công ty Cổ phần Công nghệ Bất động sản Việt Nam ("Công Nghệ BDS")	Công ty con
Công ty cổ phần Công nghệ Ihouzz ("Ihouzz")	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Bất động sản Tây Nam ("Bất Động Sản Tây Nam")	Công ty con
Công ty TNHH MTV Refal Hotel & Resort ("Regal H&R")	Công ty con
Công ty Cổ phần Bất động sản Indochine ("BDS Indochine")	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 ("Commercial")	Công ty con
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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Danh sách các bên liên quan có tồn tại sự kiểm soát hoặc có phát sinh giao dịch, số dư cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023: (tiếp theo)

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>
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	Phó Chủ tịch
Ông Dương Văn Bắc	Thành viên HĐQT (tới ngày 23 tháng 5 năm 2023)
Ông Hà Đức Hiếu	Thành viên HĐQT (bổ nhiệm ngày 17 tháng 8 năm 2023)
Ông Phạm Anh Khôi	Thành viên HĐQT
Ông Trần Thanh Tân	Thành viên HĐQT độc lập
Bà Phạm Thị Nguyên Thanh	Tổng Giám đốc

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>	<i>VND</i>
Đất Xanh Miền Nam	Công ty liên kết	Thu hồi vốn theo HĐHTKD	44.364.000.000	-	-
		Ký quỹ môi giới	18.811.175.222	-	-
		Thu hồi ký quỹ	18.811.175.222	-	-
		Cho vay	13.931.175.222	-	-
		Doanh thu môi giới	5.066.599.881	151.720.689	-
		Hoàn ký quỹ	4.880.000.000	-	-
		Phí dịch vụ môi giới	1.785.842.629	13.265.129.429	-
		Lãi cho vay	406.103.300	-	-
		Thoái vốn	-	55.653.503.323	-
		Doanh thu được chia từ HĐHTKD	-	26.421.173.763	-
Hội An	Công ty trong cùng tập đoàn	Ký quỹ môi giới	38.150.000.000	-	-
Hà Thuận Hùng	Công ty trong cùng tập đoàn	Ký quỹ môi giới	31.114.000.000	-	-
		Doanh thu môi giới	9.040.793.089	15.938.915.304	-
Hà An	Công ty trong cùng tập đoàn	Doanh thu môi giới	32.306.195.728	213.243.331.340	-
		Thu hồi gốc vay	31.342.518.403	-	-
		Lãi cho vay	4.992.361.423	2.298.630.137	-
		Chi phí khác	2.219.368	102.731.880	-
		Ký quỹ môi giới	-	266.000.000.000	-
Cho vay	-	200.000.000.000	-	-	
Ihouzz	Công ty con	Trả gốc vay	27.500.000.000	-	-
		Trả vốn góp theo HĐHTKD	19.914.000.000	-	-
		Trả lãi vay	4.562.236.158	-	-
		Lãi vay	197.465.753	2.324.999.996	-
		Doanh thu môi giới	80.000.000	-	-
		Phí dịch vụ môi giới	-	3.080.668.325	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	VND
				Năm trước
Regal Group	Công ty con	Doanh thu được chia từ HĐHTKD	20.165.251.938	17.124.830.802
		Cổ tức được chia	-	192.500.000.000
		Góp vốn	-	182.600.000.000
Charm & Ci	Công ty trong cùng tập đoàn	Ký quỹ môi giới	12.617.742.467	-
LinkGroup	Công ty con	Hoàn ký quỹ	6.300.000.000	-
		Cổ tức được chia	1.609.416.000	-
		Phí dịch vụ môi giới	515.287.965	2.555.965.863
Vicco	Công ty trong cùng tập đoàn	Phí thuê văn phòng	3.207.570.930	7.229.184.915
Commercial	Công ty con	Góp vốn	1.400.000.000	-
DXMD Việt Nam	Công ty con	Phí dịch vụ môi giới	1.365.067.449	4.176.216.456
		Doanh thu môi giới	333.344.817	4.732.658.795
		Cổ tức được chia	-	3.660.000.000
		Góp vốn	-	3.477.000.000
Nam Trung Bộ	Công ty con	Hoàn ký quỹ	1.000.000.000	-
		Cổ tức được chia	-	12.212.000.000
		Góp vốn	-	11.601.400.000
GPT	Công ty con	Phí dịch vụ môi giới	303.769.658	5.264.642.420
		Hoàn ký quỹ	100.000.000	-
BDS Indochine	Công ty con	Doanh thu môi giới	159.825.797	-
Linkhouse	Công ty con	Hoàn ký quỹ	100.000.000	-
		Phí dịch vụ môi giới	-	1.854.707.486
		Doanh thu môi giới	-	703.131.485
Đất Xanh Miền Bắc	Công ty con	Cổ tức được chia	-	200.660.000.000
		Góp vốn	-	190.500.000.000
		Phí dịch vụ môi giới	-	588.226.090
Đất Xanh Miền Tây	Công ty con	Cổ tức được chia	-	35.672.514.620
		Góp vốn	-	24.400.000.000
		Doanh thu được chia từ HĐHTKD	-	693.520.246

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Năm nay	Năm trước
Bất động sản Tây Nam	Công ty con	Góp vốn	-	4.080.000.000
Bất động sản Tulip	Công ty con	Doanh thu từ cho thuê văn phòng	-	347.500.000
DXG	Công ty mẹ	Doanh thu môi giới	-	246.616.789
Propcom	Công ty con	Phí dịch vụ môi giới	-	73.141.855
Asahi	Công ty con	Phí quản lý	-	155.207.348
		Phí dịch vụ môi giới	-	64.993.500

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Bà Phạm Thị Nguyên Thanh	1.871.003.693	2.533.562.260
Ông Nguyễn Trường Sơn	1.049.808.466	1.536.804.102
Ông Phạm Anh Khôi	209.455.598	476.434.783
Ông Lương Trí Thìn	-	312.000.000
Ông Hà Đức Hiếu	-	180.000.000
Ông Trần Thanh Tân	-	157.333.333
Cách thành viên quản lý khác	4.544.794.103	7.009.740.030
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>7.675.061.860</b>	<b>12.205.874.508</b>

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</b>				
Hà An	Công ty trong cùng tập đoàn	Doanh thu môi giới	694.552.518.118	722.153.269.851
Hà Thuận Hùng	Công ty trong cùng tập đoàn	Doanh thu môi giới	27.477.679.234	17.532.806.836
Regal Group	Công ty con	Doanh thu được chia từ HĐHTKD	1.350.000.000	18.837.313.882
DXMD	Công ty con	Doanh thu môi giới	762.740.959	809.061.660
Đất Xanh Miền Nam	Công ty liên kết	Doanh thu môi giới	344.892.536	-
DXG	Công ty mẹ	Doanh thu môi giới	271.278.468	271.278.468
Các công ty khác	Công ty con	Doanh thu được chia từ HĐHTKD và môi giới	805.750.000	1.525.467.755
			<b>725.564.859.315</b>	<b>761.129.198.452</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

VND				
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b>Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>				
Đất Xanh Miền Nam	Công ty liên kết	Tạm ứng phí dịch vụ môi giới	18.823.562.352	17.453.035.795
LinkGroup	Công ty con	Tạm ứng phí dịch vụ môi giới	7.777.824.673	7.914.272.937
DXMD	Công ty con	Tạm ứng phí dịch vụ môi giới	6.434.846.482	7.143.959.616
GPT	Công ty con	Tạm ứng phí dịch vụ môi giới	2.698.512.093	2.800.750.688
Các công ty khác	Công ty con	Tạm ứng phí dịch vụ môi giới	961.718.880	961.718.882
			<b>36.696.464.480</b>	<b>36.273.737.918</b>
<b>Phải thu ngắn hạn khác</b>				
Hà An	Công ty trong cùng tập đoàn	Tạm hoàn ứng cho chủ đầu tư	2.054.879.750.566	2.446.640.760.655
		Ký quỹ môi giới	1.950.650.000.000	1.950.650.000.000
		Lãi cho vay	6.622.498.410	1.630.136.987
Charm & CI	Công ty trong cùng tập đoàn	Ký quỹ môi giới	235.000.000.000	222.382.257.533
Hà Thuận Hùng	Công ty trong cùng tập đoàn	Tạm hoàn ứng cho chủ đầu tư	76.432.457.606	-
Đất Xanh Miền Bắc	Công ty con	Cổ tức	16.252.870.000	16.252.870.000
Đất Xanh Miền Tây	Công ty con	Cổ tức	9.988.304.094	9.988.304.094
		Góp vốn theo HĐHTKD	7.000.000.000	7.000.000.000
Regal Group	Công ty con	Cổ tức	9.900.000.000	9.900.000.000
Công nghệ BĐS	Công ty con	Cho mượn	6.000.000.000	6.000.000.000
		Lãi cho vay	469.027.778	469.027.778
DXG	Công ty mẹ	Chi hộ	2.480.489.982	2.480.489.982
Đất Xanh Miền Nam	Công ty liên kết	Góp vốn theo HĐHTKD	1.015.472.100	45.379.472.100
		Lãi cho vay	406.103.300	-
<b>Phải thu dài hạn khác</b>				
Hà Thuận Hùng	Công ty trong cùng tập đoàn	Ký quỹ môi giới	31.114.000.000	-
Hội An	Công ty trong cùng tập đoàn	Ký quỹ môi giới	38.150.000.000	-
			<b>4.446.360.973.836</b>	<b>4.718.773.319.129</b>
<b>Phải thu về cho vay ngắn hạn</b>				
Hà An	Công ty trong cùng tập đoàn	Cho vay	68.657.481.597	100.000.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

VND				
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Phải thu về cho vay dài hạn</b>				
Đất Xanh Miền Nam	Công ty liên kết	Cho vay	13.931.175.222	-
<b>Phải trả người bán ngắn hạn</b>				
Vicco Saigon	Công ty trong cùng tập đoàn	Phí thuê văn phòng	4.129.407.487	1.601.079.464
Hà An	Công ty trong cùng tập đoàn	Dịch vụ khác	500.668	-
Ihouzz	Công ty con	Lãi phải trả	-	4.364.770.405
			<b>4.129.908.155</b>	<b>5.965.849.869</b>
<b>Vay ngắn hạn</b>				
Ihouzz	Công ty con	Vay	-	27.500.000.000
<b>Phải trả ngắn hạn khác</b>				
Ihouzz	Công ty con	Góp vốn theo HĐHTKD	86.000.000	20.000.000.000
Đất Xanh Miền Nam	Công ty liên kết	Nhận ký quỹ	6.500.000.000	11.380.000.000
LinkGroup	Công ty con	Nhận ký quỹ	4.700.000.000	11.000.000.000
Hà An	Công ty trong cùng tập đoàn	Thu hộ	8.535.927.286	8.535.927.286
GPT	Công ty con	Nhận ký quỹ	6.900.000.000	7.000.000.000
Đất Xanh Miền Bắc	Công ty con	Nhận ký quỹ	3.500.000.000	3.500.000.000
DXMD	Công ty con	Nhận ký quỹ	3.000.000.000	3.000.000.000
Nam Trung Bộ	Công ty con	Nhận ký quỹ	-	1.000.000.000
Tiptek	Công ty con	Nhận ký quỹ	1.000.000.000	1.000.000.000
Linkhouse	Công ty con	Nhận ký quỹ	300.000.000	400.000.000
			<b>34.521.927.286</b>	<b>66.815.927.286</b>

**21. CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG**

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

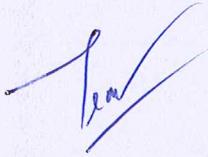
VND		
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đến 1 năm	2.822.677.308	4.053.688.009
Từ 1 đến 5 năm	-	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.822.677.308</b>	<b>4.053.688.009</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

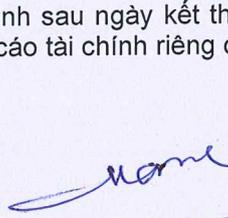
**22. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ NĂM TÀI CHÍNH**

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023, HĐQT của Công ty đã thông qua việc triển khai phương án phát hành 5.000.000 cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động năm 2023 ("ESOP") với mệnh giá là 10.000 VND/cổ phiếu theo Nghị quyết HĐQT số 05\_01/2023/NQ-DXS/HĐQT. Tổng giá trị phát hành cổ phiếu ESOP theo mệnh giá là 50.000.000.000 đồng được trích từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của năm tài chính 2022. Vào ngày 4 tháng 3 năm 2024, Công ty đã hoàn tất việc niêm yết bổ sung 5.000.000 cổ phiếu.

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



Nguyễn Thị Huyền Trân  
Người lập



Nguyễn Huỳnh Quang Tuấn  
Kế toán trưởng

Phạm Thị Nguyên Thanh  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 29 tháng 3 năm 2024