


----- (3 ★ 8) -----
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
- 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/Tô: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước/ State Securities Committee of Viet Nam

- Sở Giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh/ Ho Chi Minh City Stock Exchange

- Căn cứ quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.
Pursuant to the provisions of Circular No. 96/2020/TT-BTC dated November 16, 2020, on information disclosure on the stock market.
- Căn cứ Báo cáo tài chính riêng và báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán năm 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 hợp nhất

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 hợp nhất	5 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	11 - 57

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 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	Trưởng ban	
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 Nguyễn Thanh.

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

KIỂM TOÁN VIÊN

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

Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh

BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC

Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (sau đây gọi chung là "Nhóm 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 HỢP NHẤT

Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính hợp nhất cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý 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 trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 cho Nhóm Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính hợp nhất; và
- ▶ lập báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Nhóm 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 hợp nhất của Nhóm 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 Nhóm 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 đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2023, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 hợp nhất.




Phạm Thị Nguyễn Thanh
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 29 tháng 3 năm 2024

Số tham chiếu: 11950710/66924334-HN

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 hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh (“Công ty”) và các công ty con (sau đây gọi chung là “Nhóm Công ty”) được lập ngày 29 tháng 3 năm 2024 và được trình bày từ trang 5 đến trang 57, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2023, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

Trách nhiệm của Tổng Giám đốc

Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm 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 hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất của Nhóm 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 hợp nhất. 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 hợp nhất 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 Nhóm Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất 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 Nhóm 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 cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính hợp nhất.

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 hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 hợp nhất.

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



A handwritten signature in blue ink.

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 HỢP NHẤT
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		14.568.551.618.148	15.672.588.529.439
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	5	206.528.873.542	492.524.780.081
111	1. Tiền		104.099.513.546	187.892.248.942
112	2. Các khoản tương đương tiền		102.429.359.996	304.632.531.139
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		96.944.701.710	170.935.950.382
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6	96.944.701.710	170.935.950.382
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		9.976.983.706.252	10.656.648.287.922
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7	1.219.165.601.078	1.422.181.900.422
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	8	755.868.945.884	740.404.456.224
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	9	169.624.641.602	214.246.910.004
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	10	7.985.271.777.226	8.408.433.844.235
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	11	(153.127.730.535)	(128.649.293.960)
139	6. Tài sản thiếu chờ xử lý		180.470.997	30.470.997
140	IV. Hàng tồn kho		4.119.376.841.741	4.189.882.654.449
141	1. Hàng tồn kho	12	4.119.376.841.741	4.189.882.654.449
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		168.717.494.903	162.596.856.605
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	18	144.283.470.835	152.325.481.595
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		19.076.781.813	5.896.652.199
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		5.357.242.255	4.374.722.811

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

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		888.568.313.256	929.670.632.102
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		204.176.866.878	94.043.971.835
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	9	45.273.693.625	-
216	2. Phải thu dài hạn khác	10	158.903.173.253	94.043.971.835
220	II. Tài sản cố định		199.270.576.141	204.112.321.305
221	1. Tài sản cố định hữu hình	13	145.505.330.693	141.641.506.151
222	Nguyên giá		226.041.905.621	204.001.073.289
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(80.536.574.928)	(62.359.567.138)
227	2. Tài sản cố định vô hình	14	53.765.245.448	62.470.815.154
228	Nguyên giá		83.917.015.339	81.977.645.339
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(30.151.769.891)	(19.506.830.185)
230	III. Bất động sản đầu tư	15	36.540.736.978	45.343.605.811
231	1. Nguyên giá		39.568.913.299	48.480.484.310
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(3.028.176.321)	(3.136.878.499)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		128.811.368.895	117.210.403.551
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	16	128.811.368.895	117.210.403.551
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	17	93.981.754.100	201.389.524.468
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết		68.981.754.100	176.389.524.468
255	2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		25.000.000.000	25.000.000.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		225.787.010.264	267.570.805.132
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	18	70.523.952.589	67.180.437.552
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	33.3	19.063.211.195	43.181.697.944
269	3. Lợi thế thương mại	19	136.199.846.480	157.208.669.636
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		15.457.119.931.404	16.602.259.161.541

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

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		7.354.175.665.787	8.317.375.297.055
310	I. Nợ ngắn hạn		6.754.419.467.135	7.349.628.744.151
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	20	282.833.464.557	499.958.951.517
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	21	363.629.088.692	395.999.259.950
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	22	233.123.924.404	274.874.049.640
314	4. Phải trả người lao động		88.191.478.832	102.561.131.916
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	23	350.036.085.878	428.042.072.402
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	24	105.178.503.034	164.990.324.168
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	25	3.567.185.882.171	3.956.844.245.178
320	8. Vay ngắn hạn	26	1.606.355.163.135	1.375.404.881.092
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		157.885.876.432	150.953.828.288
330	II. Nợ dài hạn		599.756.198.652	967.746.552.904
337	1. Phải trả dài hạn khác		160.000.000	300.000.000
338	2. Vay dài hạn	26	547.674.848.160	942.178.933.673
341	3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	33.3	51.921.350.492	25.267.619.231
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		8.102.944.265.617	8.284.883.864.486
410	I. Vốn chủ sở hữu	27.1	8.102.944.265.617	8.284.883.864.486
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
414	3. Vốn khác của chủ sở hữu		24.503.464.043	24.503.464.043
418	4. Quỹ đầu tư phát triển		6.193.919.585	6.193.919.585
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		89.978.362.170	679.563.765.370
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		258.098.454.634	335.034.697.728
421b	- (Lỗ) lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		(168.120.092.464)	344.529.067.642
429	6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		2.236.733.731.109	2.238.895.396.778
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		15.457.119.931.404	16.602.259.161.541

Lê Phương Đan Thu
Người lập

Nguyễn Huỳnh Quang Tuấn
Kế toán trưởng

Phạm Thị Nguyên Thanh
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 3 năm 2024

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

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	28.1	1.997.404.377.548	4.140.392.579.342
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	28.1	-	(44.102.810.269)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	28.1	1.997.404.377.548	4.096.289.769.073
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	29	(1.287.102.210.270)	(1.767.542.915.787)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		710.302.167.278	2.328.746.853.286
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	28.2	47.665.734.279	54.745.468.416
22	7. Chi phí tài chính	30	(134.239.550.690)	(148.127.588.351)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(126.397.721.563)	(125.203.855.484)
24	8. Phần lỗ trong công ty liên kết		(107.143.370.368)	-
25	9. Chi phí bán hàng	31	(325.472.011.043)	(955.267.186.030)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	31	(278.366.045.981)	(644.594.737.749)
30	11. (Lỗ) lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		(87.253.076.525)	635.502.809.572
31	12. Thu nhập khác	32	37.942.281.466	53.021.791.210
32	13. Chi phí khác	32	(30.226.336.280)	(27.573.568.506)
40	14. Lợi nhuận khác	32	7.715.945.186	25.448.222.704
50	15. Tổng (lỗ) lợi nhuận kế toán trước thuế		(79.537.131.339)	660.951.032.276
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	33.1	(29.952.562.262)	(192.954.885.555)
52	17. (Chi phí) thu nhập thuế TNDN hoãn lại	33.3	(50.772.218.010)	61.944.152.873
60	18. (Lỗ) lợi nhuận sau thuế TNDN		(160.261.911.611)	529.940.299.594
61	19. (Lỗ) lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ		(168.120.092.464)	344.529.067.642
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		7.858.180.853	185.411.231.952
70	21. (Lỗ) lãi cơ bản trên cổ phiếu	27.4	(293)	582
71	22. (Lỗ) lãi suy giảm trên cổ phiếu	27.4	(293)	582

Lê Phương Đan Thu
Người lập

Nguyễn Huỳnh Quang Tuấn
Kế toán trưởng

Phạm Thị Nguyên Thanh
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 3 năm 2024

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

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Tổng (lỗ) lợi nhuận kế toán trước thuế		(79.537.131.339)	660.951.032.276
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn		51.854.690.383	52.588.477.185
03	Các khoản dự phòng		24.478.436.575	102.481.617.232
05	Lỗ (lãi) từ hoạt động đầu tư		60.319.297.898	(54.278.145.397)
06	Chi phí lãi vay	30	126.397.721.563	125.203.855.484
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		183.513.015.080	886.946.836.780
09	Giảm (tăng) các khoản phải thu		555.753.957.785	(192.444.028.144)
10	Giảm (tăng) hàng tồn kho		65.918.745.168	(2.203.992.367.967)
11	Giảm các khoản phải trả		(784.149.158.790)	(706.306.030.753)
12	Giảm (tăng) chi phí trả trước		4.195.818.608	(15.340.125.135)
14	Tiền lãi vay đã trả		(124.348.406.493)	(16.995.345.348)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	22	(78.477.722.032)	(241.885.646.269)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(7.986.391.488)	(76.076.394.480)
20	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh		(185.580.142.162)	(2.566.093.101.316)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định		(24.267.308.879)	(84.591.299.750)
22	Tiền thu từ thanh lý tài sản cố định		3.171.366.310	2.374.850.679
23	Tiền chi cho vay, gửi ngân hàng có kỳ hạn		(89.246.088.726)	(355.544.300.998)
24	Tiền thu hồi từ tiền cho vay, gửi có kỳ hạn		162.525.912.175	162.040.000.000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(9.643.226.450)	(31.600.000.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		69.712.889	116.170.000.000
27	Tiền thu lãi cho vay		38.900.460.020	45.165.323.414
30	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động đầu tư		81.510.827.339	(145.985.426.655)

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

VND

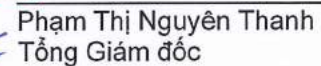
Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31.1	Nhận vốn góp từ cổ đông không kiểm soát	27.1	57.658.000.001	339.095.747.252
31.2	Nhận vốn góp từ chủ sở hữu	27.1	-	25.000.000
32	Trả lại vốn góp cho cổ đông		(3.920.000.000)	-
33	Tiền thu từ đi vay	26	1.582.260.528.729	3.403.662.860.507
34	Tiền trả nợ gốc vay	26	(1.747.464.332.199)	(1.821.862.782.158)
36	Cổ tức đã trả		(70.460.788.247)	(348.765.713.038)
40	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động tài chính		(181.926.591.716)	1.572.155.112.563
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong năm		(285.995.906.539)	(1.139.923.415.408)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		492.524.780.081	1.632.448.195.489
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	5	206.528.873.542	492.524.780.081



Lê Phương Đan Thư
Người lập



Nguyễn Huỳnh Quang Tuấn
Kế toán trưởng

Phạm Thị Nguyên Thanh
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 3 năm 2024

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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 và các công ty con ("Nhóm Công ty") là kinh doanh bất động sản ("BDS"), dịch vụ môi giới BDS và các dịch vụ khác.

Nhóm 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 Nhóm Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 2.275 (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 3.340).

Cơ cấu tổ chức

Cơ cấu tổ chức của Công ty bao gồm 13 công ty con trực tiếp và 41 công ty con gián tiếp với chi tiết như sau:

Tên công ty con	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Tỷ lệ biểu quyết (%)	
			Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023	Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Lĩnh vực kinh doanh và môi giới bất động sản

(1) Công ty Cổ phần Dịch vụ và Địa ốc Đất Xanh Miền Bắc ("Đất Xanh Miền Bắc")	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	63,5	63,5
(2) Công ty Cổ phần Regal Group (Trước đây là Công ty Cổ phần Đất Xanh Miền Trung) ("Regal Group")	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	55	55
(3) Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Đất Xanh Miền Tây ("Đất Xanh Miền Tây")	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	61	61
(4) Công ty CP Bất Động Sản GPT (Trước đây là Công ty Cổ phần Đất Xanh Premium) ("GPT")	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	59	59
(5) Công ty Cổ phần Bất động sản Linkgroup ("Linkgroup")	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	80,47	80,47
(6) Công ty Cổ phần DXMD Việt Nam ("DXMD Việt Nam")	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	61	61
(7) Công ty Cổ phần Phát Triển Địa Ốc Nam Trung Bộ ("Nam Trung Bộ")	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	71	71

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

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

Tên công ty con	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Tỷ lệ biểu quyết (%)	
			Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023	Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022
Lĩnh vực kinh doanh và môi giới bất động sản (tiếp theo)				
(8) Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Quốc tế (Trước đây là Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất Động Sản Quốc Tế) ("Tiptek")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	64,9	64,9
(9) Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Bất động sản Tây Nam ("Bất động sản Tây Nam")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(10) Công ty Cổ phần Địa ốc Viethomes ("Viethomes")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(11) Công ty Cổ phần Bất động sản Bắc Trung Bộ ("BDS Bắc Trung Bộ")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(12) Công ty Cổ phần Bất động sản Duyên Hải ("BDS Duyên Hải")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(13) Công ty Cổ phần Bất Động Sản Bắc Bộ ("BDS Bắc Bộ")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(14) Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Bất động sản Hùng Vương ("Hùng Vương")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(15) Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Bất động sản Kinh Bắc ("Kinh Bắc")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(16) Công ty Cổ phần Dịch vụ Quản lý Tài sản và Đầu tư Asahi Japan ("Asahi")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(17) Công ty Cổ phần Bất động sản S-Homes Group ("S-Homes")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	87	87
(18) Công ty TNHH Nhà Ở Ngay ("Nhà Ở Ngay")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	99	99
(19) Công ty Cổ phần Bất động sản Indochine ("Indochine")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(20) Công ty Cổ phần Đô thị Thông Minh Việt Nam ("Đô thị Thông Minh Việt Nam")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(21) Công ty Cổ phần Bất động sản Nam Miền Trung ("Nam Miền Trung")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(22) Công ty TNHH MTV Smart City ("Smart City")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	100	100
(23) Công ty TNHH MTV Smart Property ("Smart Property")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	100	100

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

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

Tên công ty con	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Tỷ lệ biểu quyết (%)	
			Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023	Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022
Lĩnh vực kinh doanh và môi giới bất động sản (tiếp theo)				
(24) Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Emerald ("BDS Emerald")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(25) Công ty TNHH MTV Phát triển Đô thị Quảng Ngãi ("Đô thị Quảng Ngãi")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	100	100
(26) Công ty TNHH Phát triển Đô thị Quảng Bình ("Đô thị Quảng Bình")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	100	100
(27) Công ty TNHH MTV Regal Hotel & Resort ("Regal Hotel")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	100	100
(28) Công ty Cổ phần Bất động sản Cần Thơ ("BDS Cần Thơ")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	78	51
(29) Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Nam Miền Tây ("BDS Nam Miền Tây")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(30) Công ty Cổ phần Bất động sản Bắc Miền Tây ("BDS Bắc Miền Tây")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(31) Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Duyên Hải Miền Tây ("Duyên Hải Miền Tây")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(32) Công ty TNHH Đầu tư Linkland ("Đầu tư Linkland")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100	100
(33) Công ty Cổ phần Bất động sản Link House ("Linkhouse")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51

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

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

Tên công ty con	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Tỷ lệ biểu quyết (%)	
			Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023	Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022
Lĩnh vực kinh doanh và môi giới bất động sản (tiếp theo)				
(34) Công ty Cổ phần Bất động sản Link House Miền Trung ("Linkhouse Miền Trung")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(35) Công ty Cổ phần Công nghệ Dịch vụ Môi giới Ohio ("Ohio")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	90	90
(36) Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Ngọc Lễ ("Ngọc Lễ")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	75	75
(37) Công ty Cổ phần Bất động sản Ecohome ("Ecohome")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	99,80	99,80
(38) Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ DN Premium ("DN Premium")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(39) Công ty Cổ phần Bất động sản City Invest ("City Invest")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	55	55
(40) Công ty Cổ phần Địa ốc Tây Nguyên ("Địa Ốc Tây Nguyên")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(41) Công ty Cổ phần Propcom ("Propcom")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	99	99
(42) Công ty Cổ phần Dịch vụ Quản lý Tài sản và Đầu tư Asahi Japan ("Asahi")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	-
(43) Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản DMH Group	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	51	-
(44) Công Ty Cổ Phần Thương Mại Dịch Vụ Việt Nhật Cares	Vệ sinh nhà cửa	Đang hoạt động	51	-
(45) Công Ty Cổ Phần Đất Xanh Commercial	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	70	-

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

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

Tên công ty con	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Tỷ lệ biểu quyết (%)	
			Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023	Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022
Lĩnh vực khác				
(46) Công ty Cổ phần Công nghệ Bất động sản Việt Nam ("Công Nghệ BĐS")	Phát triển công nghệ	Đang hoạt động	50,99	50,99
(47) Công ty cổ phần Công nghệ Ihouzz ("Ihouzz")	Phát triển công nghệ	Đang hoạt động	53	53
(48) Công ty Cổ phần Dịch vụ Tài chính Bất động sản Tulip ("Tulip")	Dịch vụ tài chính	Đang hoạt động	60	60
(49) Công ty TNHH Tư vấn S-Media ("S-Media")	Truyền thông quảng cáo	Đang hoạt động	99	99
(50) Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư S-Advices ("S-Advices")	Tư vấn quản lý, đầu tư	Đang hoạt động	98	98
(51) Công ty TNHH S-O Farm ("S-O Farm")	Nông nghiệp	Đang hoạt động	98	98
(52) Công ty TNHH Công Nghệ S-Tech ("S-Tech")	Phát triển công nghệ	Đang hoạt động	100	100
(53) Công ty TNHH Regal Food ("Regal Food")	Bán lẻ thực phẩm	Đang hoạt động	100	100
(54) Công ty TNHH Nông nghiệp Lifarm ("Lifarm")	Nông nghiệp	Đang hoạt động	100	100

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3 Kỳ kế toán năm

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

2.4 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

2.5 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023.

Các công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Nhóm Công ty nắm quyền kiểm soát công ty con, và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Nhóm Công ty chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con.

Báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán và được áp dụng các chính sách kế toán một cách thống nhất.

Số dư các tài khoản trên bảng cân đối kế toán giữa các đơn vị trong cùng Nhóm Công ty, các khoản thu nhập và chi phí, các khoản lãi hoặc lỗ nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này được loại trừ hoàn toàn.

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Nhóm Công ty và được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và được trình bày riêng biệt trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Ảnh hưởng do các thay đổi trong tỷ lệ sở hữu công ty con mà không làm mất quyền kiểm soát được hạch toán vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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

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 Nhóm 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 hợp nhất dựa trên các chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản đó và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đó.

Hàng tồn kho khác

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

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

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

- | | |
|---|---|
| Hàng hóa | - chi phí mua theo phương pháp thực tế đích danh |
| Công cụ dụng cụ | - chi phí mua theo phương pháp bình quân gia quyền |
| Chi phí các công trình xây dựng dở dang | - giá vốn nguyên vật liệu và lao động trực tiếp cộng chi phí sản xuất chung có liên quan theo phương pháp bình quân gia quyền |

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 hợp nhất.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 hợp nhất theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

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

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định 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 hợp nhất 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 hợp nhất.

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 hợp nhất 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 hợp nhất.

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất được ghi nhận như tài sản cố định vô hình, thể hiện giá trị của quyền sử dụng đất đã được Nhóm Công ty mua.

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 khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

Nhà cửa và vật kiến trúc	5 - 30 năm
Máy móc, thiết bị	3 - 11 năm
Phương tiện vận tải	5 - 10 năm
Thiết bị văn phòng	3 - 6 năm
Phần mềm máy tính, trang web	3 - 6 năm
Tài sản cố định khác	3 - 5 năm

Nhóm Công ty không phân bổ giá trị quyền sử dụng đất khi quyền sử dụng đất có thời gian sử dụng lâu dài.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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)

3.7 *Bất động sản đầu tư*

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

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

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

Nhà cửa và vật kiến trúc	25 - 50 năm
--------------------------	-------------

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

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

3.8 *Chi phí 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 Nhóm Công ty.

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

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

3.9 *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 hợp nhất và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

Các loại chi phí sau đây được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần từ 2 đến 5 năm hoặc ghi nhận phù hợp với doanh thu vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất:

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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)

3.10 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

Nhóm Công ty mua các công ty con sở hữu tài sản và có các hoạt động sản xuất kinh doanh. Tại thời điểm mua, Nhóm Công ty sẽ xác định việc mua công ty con có phải là giao dịch hợp nhất kinh doanh hay không. Giao dịch này được coi là hoạt động hợp nhất kinh doanh nếu công ty con có các hoạt động sản xuất kinh doanh gắn liền với tài sản được mua.

Nếu việc mua lại công ty con không phải là giao dịch hợp nhất kinh doanh, giao dịch đó được hạch toán như là một giao dịch mua một nhóm các tài sản và nợ phải trả. Giá phí mua được phân bổ vào các tài sản và nợ phải trả dựa trên giá trị hợp lý tương ứng của các tài sản và nợ phải trả, và không có lợi thế thương mại hay thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận.

Hợp nhất kinh doanh được hạch toán theo phương pháp giá mua.

Giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm giá trị hợp lý tại ngày diễn ra trao đổi của các tài sản đem trao đổi, các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận và các công cụ vốn do bên mua phát hành để đổi lấy quyền kiểm soát bên bị mua, và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh. Tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và nợ tiềm tàng đã thừa nhận trong giao dịch hợp nhất kinh doanh sẽ được ghi nhận ban đầu theo giá trị hợp lý tại ngày hợp nhất kinh doanh.

Lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, là phần chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh so với với phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý thuần của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận. Nếu giá gốc từ việc hợp nhất kinh doanh thấp hơn giá trị hợp lý của tài sản thuần của công ty con được mua, khoản chênh lệch được ghi nhận trực tiếp vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất. Sau khi ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định giá trị bằng giá gốc trừ đi giá trị phân bổ lũy kế. Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích được ước tính là mười (10) năm. Định kỳ công ty mẹ đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn so với số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong năm phát sinh.

3.11 Đầu tư vào công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Công ty liên kết là công ty mà trong đó Nhóm Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Nhóm Công ty. Thông thường, Nhóm Công ty được coi là có ảnh hưởng đáng kể nếu sở hữu trên 20% quyền bỏ phiếu ở đơn vị nhận đầu tư.

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Nhóm Công ty trong giá trị tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư. Nhóm Công ty không phân bổ lợi thế thương mại này mà hàng năm thực hiện đánh giá xem lợi thế thương mại có bị suy giảm giá trị hay không. Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất phản ánh phần sở hữu của Nhóm Công ty trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của công ty liên kết sau khi mua.

Phần sở hữu của nhà đầu tư trong lợi nhuận (lỗ) của công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất và phần sở hữu của nhà đầu tư trong thay đổi sau khi mua của các quỹ của công ty liên kết được ghi nhận vào các quỹ. Thay đổi lũy kế sau khi mua được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên kết. Cổ tức nhận được từ công ty liên kết được căn trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

Báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng kỳ với báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán với Nhóm Công ty. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được ghi nhận để bảo đảm các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Nhóm Công ty trong trường hợp cần thiết.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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)

3.12 **Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác và đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được ghi nhận theo giá gốc.

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

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

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

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 năm trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

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

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

3.14 **Phân chia lợi nhuận**

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

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

Quỹ đầu tư phát triển

Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Nhóm Công ty.

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

3.15 **Lãi trên cổ phiếu**

Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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)

3.16 Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Nhóm 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 nhà phố và căn hộ

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

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 hoàn thành việc cung cấp dịch vụ.

Hợp đồng xây dựng

Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy và được xác nhận bởi khách hàng, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc năm tài chính được khách hàng xác nhận trên hóa đơn.

Các khoản tăng giảm khi thực hiện hợp đồng, các khoản tiền thưởng và các khoản thanh toán khác chỉ được tính vào doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn. Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận là chi phí trong năm khi các chi phí này đã phát sinh.

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.

3.17 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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.

Nhóm Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi Nhóm 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 Nhóm 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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)

3.17 Thuế (tiếp theo)

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 trong báo cáo tài chính hợp nhất.

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 hợp nhất 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.

Nhóm Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Nhóm 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 Nhóm 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 năm tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

3.18 Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Nhóm 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 Nhóm 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.

3.19 Thông tin bộ phận

Một bộ phận là một cấu phần có thể xác định riêng biệt của Nhóm Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận được chia theo khu vực địa lý). Mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt so với các bộ phận khác. Các bộ phận chính theo hoạt động kinh doanh của Nhóm Công ty bao gồm dịch vụ môi giới bất động sản, đầu tư và phát triển dự án bất động sản.

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

4. SỰ KIỆN QUAN TRỌNG TRONG NĂM

4.1 Kế hoạch phát hành cổ phiếu

Vào ngày 10 tháng 11 năm 2023, Nhóm 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.

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.

4.2 Giải thể Công ty Linkhouse Tây Nam

Vào ngày 27 tháng 6 năm 2023, Nhóm Công ty đã hoàn tất việc giải thể Linkhouse Tây Nam theo Thông báo số 407 ngày 27 tháng 6 năm 2023. Theo đó, số tiền lãi 188.225.842 VND từ việc này được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (Thuyết minh số 28.2).

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	3.172.137.963	2.309.337.435
Tiền gửi ngân hàng	100.927.375.583	185.582.911.507
Các khoản tương đương tiền (*)	102.429.359.996	304.632.531.139
TỔNG CỘNG (**)	206.528.873.542	492.524.780.081

(*) Các khoản tương đương tiền thể hiện các khoản tiền gửi ngắn hạn có kỳ hạn gốc không quá ba (3) tháng tại các ngân hàng thương mại và hưởng lãi suất từ 3 - 6%/năm.

Một phần các khoản tương đương tiền này được dùng làm tài sản cầm cố cho các khoản vay ngắn hạn tại các ngân hàng thương mại (Thuyết minh số 26).

(**) 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.

6. ĐÀU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn thể hiện các khoản tiền gửi ngắn hạn có kỳ hạn gốc từ ba (3) đến mười hai (12) tháng tại các ngân hàng thương mại và hưởng lãi suất 3,6 đến 6%/ năm.

Một phần các khoản này được dùng làm tài sản cầm cố cho các khoản vay ngắn hạn tại các ngân hàng thương mại (Thuyết minh số 26).

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

7. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu từ bên khác	483.788.558.626	660.340.838.057
- Công ty Cổ phần Đầu tư Và Xây dựng The Sang	42.559.320.032	66.157.933.053
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Tecco	40.125.953.018	3.555.482.233
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư và Thương mại Thăng Long	23.273.318.877	23.717.977.722
- Các khách hàng khác	377.829.966.699	566.909.445.049
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 34)	<u>735.377.042.452</u>	<u>761.841.062.365</u>
TỔNG CỘNG	1.219.165.601.078	1.422.181.900.422
Dự phòng phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 11)	<u>(105.894.703.452)</u>	<u>(75.283.820.288)</u>
GIÁ TRỊ THUẦN	<u>1.113.270.897.626</u>	<u>1.346.898.080.134</u>

8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước cho nhà cung cấp	737.045.383.532	740.404.456.224
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư và Thương mại Thăng Long	158.128.975.466	158.128.975.466
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Thiên Minh Đức	98.828.718.023	100.257.699.991
- Công ty Cổ phần DBFS	69.151.016.747	-
- Trả trước cho các cá nhân	25.957.754.725	25.957.754.725
- Các nhà cung cấp khác	384.978.918.571	456.060.026.042
Trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh số 34)	<u>18.823.562.352</u>	<u>-</u>
TỔNG CỘNG	<u>755.868.945.884</u>	<u>740.404.456.224</u>

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

9. PHẢI THU VỀ CHO VAY

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Cho vay bên liên quan (<i>Thuyết minh số 34</i>)	68.807.481.597	100.000.000.000
Ông Nguyễn Khắc Vinh	78.200.000.000	78.200.000.000
Khác	22.617.160.005	36.046.910.004
	169.624.641.602	214.246.910.004
Dài hạn		
Cho vay bên liên quan (<i>Thuyết minh số 34</i>)	45.273.693.625	-
TỔNG CỘNG	214.898.335.227	214.246.910.004

Đây là các khoản cho vay kỳ hạn không quá 12 tháng và hưởng lãi suất từ 5% đến 10,8%/năm.

10. PHẢI THU KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Ký quỹ, ký cược cho các hợp đồng tiếp thị và phân phối dự án bất động sản	4.529.656.421.420	4.931.671.869.155
Tạm ứng cho chủ đầu tư	2.054.879.750.566	2.029.332.000.684
Vốn góp theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD")	191.702.067.777	167.440.004.220
Tạm ứng nhân viên	406.936.953.370	397.688.385.385
Khác	802.096.584.093	882.301.584.791
	7.985.271.777.226	8.408.433.844.235
Dài hạn		
Vốn góp của các HĐHTKD	77.682.073.253	73.000.372.835
Ký quỹ, ký cược	81.221.100.000	20.739.230.000
Khác	-	304.369.000
	158.903.173.253	94.043.971.835
TỔNG CỘNG	8.144.174.950.479	8.502.477.816.070
Dự phòng phải thu khác (<i>Thuyết minh số 11</i>)	(47.233.027.083)	(53.365.473.672)
GIÁ TRỊ THUẦN	8.096.941.923.396	8.449.112.342.398
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh số 34)</i>	5.109.553.316.048	5.408.554.478.918
<i>Phải thu các bên khác</i>	2.987.388.607.348	3.040.557.863.480

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

11. DỰ PHÒNG PHẢI THU NGẮN HẠN KHÓ ĐÒI

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự phòng phải thu của khách hàng	105.894.703.452	75.283.820.288
Dự phòng các khoản ký quỹ, tạm ứng	47.233.027.083	53.365.473.672
TỔNG CỘNG	153.127.730.535	128.649.293.960

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	128.649.293.960	352.930.518.905
Cộng: Dự phòng trích lập trong năm	60.478.341.820	110.440.122.788
Trừ: Giảm do Thanh lý công ty con	-	(326.762.842.177)
Trừ: Hoàn nhập dự phòng trong năm	(35.999.905.245)	(7.958.505.556)
Số cuối năm	153.127.730.535	128.649.293.960

12. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Bất động sản dở dang (*)	3.580.132.298.846	3.756.354.976.982
Bất động sản hàng hóa	523.500.988.781	347.796.141.314
Bất động sản thành phẩm	10.866.046.447	16.183.294.485
Khác	4.877.507.667	69.548.241.668
TỔNG CỘNG	4.119.376.841.741	4.189.882.654.449

(*) Số cuối năm chủ yếu bao gồm tiền sử dụng đất, chi phí giải phóng mặt bằng, chi phí xây dựng và phát triển dự án Regal Legend, La Maison, Tuyên Sơn và Đất Quảng Riverside.

Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với một số dự án được dùng làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngân hàng (Thuyết minh số 26.1 và 26.2).

Chi phí lãi vay vốn hóa

Trong năm, Nhóm Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là 107.906.793.829 VND (cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022: 54.999.007.005 VND). Các khoản chi phí đi vay này liên quan đến các khoản vay nhằm tài trợ cho việc xây dựng và phát triển các dự án bất động sản đang triển khai của Nhóm Công ty.

Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh

B09-DN/HN

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

13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tài sản cố định khác	Tổng cộng
Nguyên giá:						VND
Số đầu năm	100.843.197.137	4.685.435.763	82.755.988.315	13.085.649.228	2.630.802.846	204.001.073.289
Mua mới trong năm	291.209.132	1.505.123.000	-	-	21.568.097.524	23.364.429.656
Thanh lý	(45.000.000)	(124.499.999)	(475.170.000)	(57.627.275)	(621.300.050)	(1.323.597.324)
Số cuối năm	101.089.406.269	6.066.058.764	82.280.818.315	13.028.021.953	23.577.600.320	226.041.905.621
Trong đó:						
Đã khấu hao hết	-	-	3.466.736.183	428.678.455	-	3.895.414.638
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Số đầu năm	(9.231.913.110)	234.801.510	(44.630.589.034)	(7.294.328.063)	(1.437.538.441)	(62.359.567.138)
Khấu hao trong năm	(4.340.651.642)	(1.618.507.032)	(10.143.042.504)	(2.144.527.382)	(370.412.115)	(18.617.140.675)
Thanh lý	29.250.000	114.747.296	145.190.826	57.627.275	93.317.488	440.132.885
Số cuối năm	(13.543.314.752)	(1.268.958.226)	(54.628.440.712)	(9.381.228.170)	(1.714.633.068)	(80.536.574.928)
Giá trị còn lại:						
Số đầu năm	91.611.284.027	4.920.237.273	38.125.399.281	5.791.321.165	1.193.264.405	141.641.506.151
Số cuối năm	87.546.091.517	4.797.100.538	27.652.377.603	3.646.793.783	21.862.967.252	145.505.330.693

Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh

B09-DN/HN

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

14. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VỐ HÌNH

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm	Tài sản khác	VND Tổng cộng
Nguyên giá:				
Số đầu năm	34.785.555.399	46.927.089.940	265.000.000	81.977.645.339
Mua mới	-	1.939.370.000	-	1.939.370.000
Số cuối năm	34.785.555.399	48.866.459.940	265.000.000	83.917.015.339
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Số đầu năm	-	(19.429.341.145)	(77.489.040)	(19.506.830.185)
Hao mòn trong năm	-	(10.624.244.156)	(20.695.550)	(10.644.939.706)
Số cuối năm	-	(30.053.585.301)	(98.184.590)	(30.151.769.891)
Giá trị còn lại:				
Số đầu năm	34.785.555.399	27.497.748.795	187.510.960	62.470.815.154
Số cuối năm	34.785.555.399	18.812.874.639	166.815.410	53.765.245.448

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

15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

		VND
		<i>Nhà cửa và vật kiến trúc</i>
Nguyên giá:		
Số đầu năm		48.480.484.310
Mua mới		10.229.446.962
Thanh lý		<u>(19.141.017.973)</u>
Số cuối năm		<u>39.568.913.299</u>
Giá trị khấu hao lũy kế:		
Số đầu năm		(3.136.878.499)
Khấu hao trong năm		(1.617.986.856)
Thanh lý		<u>1.726.689.034</u>
Số cuối năm		<u>(3.028.176.321)</u>
Giá trị còn lại:		
Số đầu năm		<u>45.343.605.811</u>
Số cuối năm		<u>36.540.736.978</u>

Thuyết minh bổ sung:

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

		VND	
		<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	4.149.593.793		3.030.333.520
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm	1.650.082.493		1.589.556.969

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31 tháng 12 năm 2023. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê thực tế và giá thị trường của tài sản, Chúng tôi tin tưởng rằng giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại tại ngày này.

16. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

		VND	
		<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Chi phí phát triển phần mềm	74.446.365.229		74.675.256.504
Xây dựng văn phòng	53.081.056.805		36.073.581.332
Khác	<u>1.283.946.861</u>		<u>6.461.565.715</u>
TỔNG CỘNG	<u>128.811.368.895</u>		<u>117.210.403.551</u>

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

17. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư vào công ty liên kết (Thuyết minh số 17.1)	68.981.754.100	176.389.524.468
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (Thuyết minh số 17.2)	25.000.000.000	25.000.000.000
TỔNG CỘNG	93.981.754.100	201.389.524.468

17.1 Đầu tư vào công ty liên kết

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

Tên công ty liên kết	Lĩnh vực kinh doanh	Số cuối năm		Số đầu năm	
		Tỷ lệ lợi ích	Giá trị ghi sổ	Tỷ lệ lợi ích	Giá trị ghi sổ
		%	VND	%	VND
Đất xanh Miền Nam (*)	Kinh doanh và môi giới BĐS	49	37.392.262.891	49	144.525.124.468
Công ty TNHH Đầu tư Lê Gia Newland (**)	Kinh doanh BĐS	40	31.589.491.209	40	31.600.000.000
Công ty TNHH REIC	Kinh doanh BĐS	-	-	21	264.400.000
TỔNG CỘNG			68.981.754.100		176.389.524.468

(*) Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Đất Xanh Miền Nam là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKDN số 0309613523 do SKHĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 12 tháng 12 năm 2009, và các GCNĐKDN điều chỉnh sau đó. Hoạt động kinh doanh chính hiện tại của Công ty này là Dịch vụ môi giới bất động sản.

(**) Công ty TNHH Đầu tư Lê Gia Newland là một công ty TNHH được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 4101464774 do SKHĐT Tỉnh Quảng Nam cấp ngày 13 tháng 5 năm 2016, và các GCNĐKKD điều chỉnh sau đó. Hoạt động kinh doanh chính hiện tại của Công ty này là kinh doanh bất động sản.

Chi tiết tăng giảm khoản đầu tư vào công ty liên kết được trình bày như sau:

	VND
Giá gốc khoản đầu tư:	
Số đầu năm	176.389.524.468
Thanh lý REIC	(264.400.000)
Số cuối năm	176.125.124.468
Phần lợi nhuận lũy kế sau khi mua công ty liên kết:	
Số đầu năm	-
Phần lỗ từ công ty liên kết trong năm	(107.143.370.368)
Số cuối năm	(107.143.370.368)
Giá trị còn lại:	
Số đầu năm	176.389.524.468
Số cuối năm	68.981.754.100

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

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

17.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn thể hiện các khoản trái phiếu của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam và Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam. Các trái phiếu này có thời hạn từ bảy (7) năm đến mười (10) năm và hưởng lãi suất tham chiếu +1%/năm.

18. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	144.283.470.835	152.325.481.595
Chi phí hoa hồng môi giới, nhà mẫu	129.192.259.911	138.590.766.932
Công cụ, dụng cụ	1.067.262.338	3.691.420.235
Chi phí thuê văn phòng	995.663.655	2.098.095.699
Khác	13.028.284.931	7.945.198.729
Dài hạn	70.523.952.589	67.180.437.552
Chi phí hoa hồng môi giới, nhà mẫu	8.326.439.536	14.752.096.987
Chi phí sửa chữa văn phòng	6.339.583.698	9.836.596.517
Công cụ, dụng cụ	3.702.924.137	10.978.673.796
Khác	52.155.005.218	31.613.070.252
TỔNG CỘNG	<u>214.807.423.424</u>	<u>219.505.919.147</u>

19. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

	VND
Nguyên giá:	
Số đầu năm và số cuối năm	<u>210.088.231.451</u>
Phân bổ lũy kế:	
Số đầu năm	(52.879.561.815)
Phân bổ trong năm	<u>(21.008.823.156)</u>
Số cuối năm	<u>(73.888.384.971)</u>
Giá trị còn lại:	
Số đầu năm	<u>157.208.669.636</u>
Số cuối năm	<u>136.199.846.480</u>

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

20. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả nhà cung cấp	278.101.494.752	299.039.855.059
- Công ty Cổ phần Vinaconex 25	32.160.025.942	33.660.025.942
- Công ty Cổ phần Vật tư Thiết bị và Đầu tư Xây dựng M.E.I	29.737.440.955	30.737.440.955
- Khác	216.204.027.855	234.642.388.162
Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 34)	4.731.969.805	200.919.096.458
TỔNG CỘNG	<u>282.833.464.557</u>	<u>499.958.951.517</u>

21. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Cá nhân mua căn hộ và đất nền	312.541.499.544	331.055.621.697
Khách hàng khác trả tiền trước	50.774.589.148	64.943.638.253
Bên liên quan (Thuyết minh số 34)	313.000.000	-
TỔNG CỘNG	<u>363.629.088.692</u>	<u>395.999.259.950</u>

Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh

B09-DN/HN

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

22. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	Giảm do thanh lý công ty con	Số cuối năm	VND
Thuế thu nhập doanh nghiệp	174.380.983.552	29.952.562.262	(78.477.722.032)	-	125.855.823.782	
Thuế giá trị gia tăng	80.668.087.713	130.080.937.251	(125.869.666.654)	(1.655.767.047)	83.223.591.263	
Thuế thu nhập cá nhân	19.552.302.454	33.824.354.406	(39.919.658.893)	(1.456.698.960)	12.000.299.007	
Khác	272.675.921	14.041.253.864	(2.269.719.433)	-	12.044.210.352	
TỔNG CỘNG	274.874.049.640	207.899.107.783	(246.536.767.012)	(3.112.466.007)	233.123.924.404	

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

23. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí xây dựng dự án	187.103.858.620	217.029.609.489
Chi phí hỗ trợ lãi suất	89.402.221.969	122.096.668.200
Phí môi giới	36.199.778.997	52.213.261.991
Chi phí quảng cáo	5.868.389.431	5.517.524.972
Lương thưởng	923.336.638	8.798.189.037
Khác	30.538.500.223	22.386.818.713
TỔNG CỘNG	350.036.085.878	428.042.072.402

24. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

Khoản này thể hiện phần dịch vụ môi giới bất động sản chưa hoàn thành.

25. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Thu hộ cho chủ đầu tư	3.052.234.104.970	3.556.728.879.146
Nhận góp vốn theo HDHTKD	157.384.732.351	145.727.761.452
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	109.962.242.619	69.926.212.486
Khác	247.604.802.231	184.461.392.094
TỔNG CỘNG	3.567.185.882.171	3.956.844.245.178
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả bên khác</i>	3.386.772.698.171	3.837.879.427.470
<i>Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 34)</i>	180.413.184.000	118.964.817.708

26. VAY

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	1.606.355.163.135	1.375.404.881.092
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 26.1)	855.230.182.819	799.606.873.853
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 26.2)	692.087.480.316	568.876.891.510
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 26.3)	51.537.500.000	-
Vay bên khác	7.500.000.000	6.921.115.729
Dài hạn	547.674.848.160	942.178.933.673
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 26.2)	531.954.848.160	829.791.433.673
Phát hành trái phiếu (Thuyết minh số 26.3)	-	97.387.500.000
Vay bên khác	15.720.000.000	15.000.000.000
TỔNG CỘNG	2.154.030.011.295	2.317.583.814.765

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

26. VAY (tiếp theo)

Tình hình tăng giảm các khoản vay như sau:

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	2.317.583.814.765	1.130.993.013.137
Vay trong năm	1.582.260.528.729	3.303.662.860.507
Phát hành trái phiếu	-	100.000.000.000
Chi phí phát hành trái phiếu	-	(3.300.000.000)
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	1.650.000.000	687.500.000
Giảm do thanh lý công ty con	-	(392.596.776.721)
Trả nợ gốc vay, trái phiếu	<u>(1.747.464.332.199)</u>	<u>(1.821.862.782.158)</u>
Số cuối năm	<u>2.154.030.011.295</u>	<u>2.317.583.814.765</u>

26.1 Các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng để bổ sung vốn lưu động và chịu lãi suất có thể áp dụng được trình bày như sau:

Ngân hàng	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc	Hình thức đảm bảo
-----------	----------------------	----------------	-------------------

Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam

Khoản vay 1	378.660.000.000	Từ ngày 19 tháng 1 năm 2024 đến ngày 30 tháng 9 năm 2024	Hợp đồng tiền gửi trị giá 73.500.000.000 VND và trái phiếu trị giá 10.000.000.000 VND. Quyền thu hồi nợ trị giá 585.000.000.000 VND
Khoản vay 2	19.966.257.341	Từ ngày 31 tháng 1 năm 2024 đến ngày 1 tháng 7 năm 2024	Phương tiện vận tải
Khoản vay 3	15.390.152.540	Từ ngày 20 tháng 5 năm 2024 đến ngày 25 tháng 9 năm 2024	Phương tiện vận tải
Khoản vay 4	<u>2.944.233.602</u>	Ngày 5 tháng 6 năm 2024	Phương tiện vận tải
	<u>416.960.643.483</u>		

Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng

Khoản vay 1	109.894.847.049	Từ ngày 1 tháng 1 năm 2024 đến ngày 1 tháng 7 năm 2024	Hợp đồng tiền gửi trị giá 7.956.824.185 VND; Quyền sử dụng đất của dự án Tiến Hải trị giá 171.451.500.000 VND
Khoản vay 2	19.876.585.521	Từ ngày 24 tháng 4 năm 2024 đến ngày 30 tháng 9 năm 2024	Phương tiện vận tải
Khoản vay 3	13.403.194.397	Từ ngày 10 tháng 10 năm 2024 đến ngày 16 tháng 8 năm 2024	Phương tiện vận tải
	<u>143.174.626.967</u>		

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

26. VAY (tiếp theo)

26.1 Các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng (tiếp theo)

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng để bổ sung vốn lưu động và chịu lãi suất có thể áp dụng được trình bày như sau: (tiếp theo)

Ngân hàng	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc	Hình thức đảm bảo
-----------	----------------------	----------------	-------------------

Ngân hàng Liên Doanh Việt Nga

Khoản vay 1	<u>115.991.081.664</u>	Ngày 14 tháng 11 năm 2024	Quyền sử dụng đất 4.798 m ² tại Khu đô thị Phú Mỹ An
-------------	------------------------	---------------------------	---

Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam

Khoản vay 1	86.001.804.065	Từ ngày 8 tháng 1 năm 2024 đến ngày 1 tháng 7 năm 2024	Hợp đồng tiền gửi trị giá 9.400.000.000 VND và quyền sử dụng đất tại các dự án của công ty con
-------------	----------------	--	--

Khoản vay 2	3.300.000.000	Từ ngày 1 tháng 1 năm 2024 đến ngày 31 tháng 1 năm 2024	Hợp đồng tiền gửi trị giá 8.000.000.000 VND
-------------	---------------	---	---

89.301.804.065

Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam

Khoản vay 1	27.536.270.000	Ngày 13 tháng 12 năm 2024	Các căn hộ tại dự án Tecco Garden
Khoản vay 2	22.816.250.000	Ngày 28 tháng 12 năm 2024	

50.352.520.000

Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam

Khoản vay 1	25.000.000.000	Ngày 17 tháng 5 năm 2024	Hợp đồng tiền gửi trị giá 2.500.000.000 VND
-------------	----------------	--------------------------	---

Khoản vay 2	659.506.640	Ngày 8 tháng 3 năm 2024	Quyền sử dụng đất tại dự án của công ty con
-------------	-------------	-------------------------	---

25.659.506.640

Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh

Khoản vay 1	<u>12.000.000.000</u>	Ngày 3 tháng 4 năm 2024	Hợp đồng tiền gửi trị giá 12.000.000.000 VND
-------------	-----------------------	-------------------------	--

Ngân hàng TMCP Tiên Phong

Khoản vay 1	1.790.000.000	Ngày 6 tháng 1 năm 2024	Hợp đồng tiền gửi trị giá 10.020.000.000 VND
-------------	---------------	-------------------------	--

TỔNG CỘNG 855.230.182.819

Các khoản vay ngắn hạn ngân hàng được tính theo lãi suất thị trường áp dụng của từng ngân hàng thương mại.

Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh

B09-DN/HN

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

26. VAY (tiếp theo)

26.2 Các khoản vay dài hạn từ ngân hàng (tiếp theo)

Chi tiết các khoản vay dài hạn từ ngân hàng được trình bày như sau:

Ngân hàng	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam				
Khoản vay 1	782.000.000.000	Từ ngày 21 tháng 1 năm 2024 đến ngày 21 tháng 4 năm 2025	Tài trợ các dự án đang triển khai	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của dự án Khu đô thị Bảo Ninh 1 tại Xã Bảo Ninh, Thành phố Đồng Hới
Khoản vay 2	432.000.000	Ngày 29 tháng 10 năm 2026	Mua tài sản	Phương tiện vận tải
Trong đó:				
Vay dài hạn đến hạn trả 383.000.000.000				
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng				
Khoản vay 1	122.430.893.934	Từ ngày 3 tháng 1 năm 2024 đến ngày 21 tháng 12 năm 2024	Tài trợ các dự án đang triển khai	Các sản phẩm tại dự án Regal Maison
Khoản vay 2	37.916.666.666	Ngày 30 tháng 8 năm 2025	Tài trợ các dự án đang triển khai	Các sản phẩm tại dự án Regal Victoria
Khoản vay 3	18.400.000.000	Từ ngày 3 tháng 1 năm 2024 đến ngày 30 tháng 12 năm 2024	Tài trợ các dự án đang triển khai	Quyền sử dụng đất
Khoản vay 4	331.499.990	Ngày 30 tháng 8 năm 2025	Mua tài sản	Phương tiện vận tải
Trong đó:				
Vay dài hạn đến hạn trả 140.830.893.934				
179.079.060.590				

Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh

B09-DN/HN

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

26. VAY (tiếp theo)

26.2 Các khoản vay dài hạn từ ngân hàng (tiếp theo)

Chi tiết các khoản vay dài hạn từ ngân hàng được trình bày như sau (tiếp theo):

Ngân hàng	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Hàng hải Việt Nam				
Khoản vay 1	71.202.556.816	Từ ngày 26 tháng 1 năm 2024 đến 26 tháng 12 năm 2024	Tài trợ các dự án đang triển khai	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trong tương lai của dự án Cara River Park thuộc sở hữu của Đất Xanh Miền Tây
Khoản vay 2	76.748.835.227	Từ ngày 21 tháng 1 năm 2025 đến ngày 22 tháng 12 năm 2026	Tài trợ các dự án đang triển khai	
	<u>147.951.392.043</u>			
Trong đó:				
Vay dài hạn đến hạn trả	71.202.556.816			
Ngân hàng TMCP Đệ Nhất - Chi nhánh Hồ Chí Minh				
Khoản vay 1	<u>50.555.555.556</u>	Ngày 30 tháng 11 năm 2024	Tài trợ các dự án đang triển khai	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất
Trong đó:				
Vay dài hạn đến hạn trả	50.555.555.556			
Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam				
Khoản vay 1	<u>44.568.809.751</u>	Từ ngày 5 tháng 2 năm 2024 đến ngày 18 tháng 5 năm 2024	Mua tài sản	Hợp đồng tiền gửi trị giá 17.800.000.000 VND và một bất động sản tại Thành phố Đà Nẵng
Trong đó:				
Vay dài hạn đến hạn trả	44.568.809.751			

Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh

B09-DN/HN

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

26. VAY (tiếp theo)

26.2 Các khoản vay dài hạn từ ngân hàng (tiếp theo)

Chi tiết các khoản vay dài hạn từ ngân hàng được trình bày như sau (tiếp theo):

Ngân hàng	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam				
Khoản vay 1	14.950.000.000	Ngày 21 tháng 7 năm 2038	Mua tài sản	Phương tiện vận tải
Khoản vay 2	196.000.000	Ngày 27 tháng 3 năm 2026	Mua tài sản	Phương tiện vận tải
	15.146.000.000			
Trong đó:				
Vay dài hạn đến hạn trả	84.000.000			
Ngân hàng khác				
Ngân hàng khác	4.309.510.536	Từ ngày 5 tháng 2 đến ngày 29 tháng 4 năm 2025	Mua tài sản	Phương tiện vận tải
Trong đó:				
Vay dài hạn đến hạn trả	1.845.664.259			
TỔNG CỘNG	1.224.042.328.476			
Trong đó:				
Vay dài hạn	531.954.848.160			
Vay dài hạn đến hạn trả	692.087.480.316			

Các khoản vay dài hạn ngân hàng được tính theo lãi suất thị trường áp dụng của từng ngân hàng thương mại.

Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh

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

26. VAY (tiếp theo)

26.3 Trái phiếu

Tổ chức thu xếp phát hành	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Hình thức đảm bảo
Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ đầu tư MB				
Ngày phát hành 22 tháng 7 năm 2022	52.500.000.000	Đến ngày 22 tháng 7 năm 2024	Đặt cọc, đầu tư, thanh toán mua sản phẩm của các dự án mới	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của một phần dự án Tiền Hải Center City, tại Xã Tây Giang, Huyện Tiền Hải, Tỉnh Thái Bình
Chi phí phát hành trái phiếu chưa phân bổ	(962.500.000)			
TỔNG CỘNG	51.537.500.000			
<i>Trong đó:</i>				
Nợ dài hạn	-			
Nợ dài hạn đến hạn trả	51.537.500.000			

Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh

B09-DN/HN

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

27. VỐN CHỦ SỞ HỮU

27.1 Tình hình tăng (giảm) nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác thuộc chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
Năm trước							VND
Số đầu năm	3.582.012.080.000	1.105.361.088.710	(9.350.460.000)	5.083.303.511	941.845.416.666	2.138.573.614.618	7.763.525.043.505
Tăng vốn từ thặng dư vốn cổ phần	300.882.540.000	(300.857.540.000)	-	-	-	-	25.000.000
Góp vốn từ cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	339.095.747.252	339.095.747.252
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	344.529.067.642	185.411.231.952	529.940.299.594
Phát hành cổ phiếu trả cổ tức	648.329.150.000	-	-	-	(648.329.150.000)	-	-
Cổ tức trả cho cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	(370.760.057.286)	(370.760.057.286)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(54.752.766.930)	(32.803.004.230)	(87.555.771.160)
Giảm do thanh lý công ty con	-	-	33.853.924.043	1.110.616.074	96.271.197.992	(20.622.135.528)	110.613.602.581
Số cuối năm	4.531.223.770.000	804.503.548.710	24.503.464.043	6.193.919.585	679.563.765.370	2.238.895.396.778	8.284.883.864.486

Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh

B09-DN/HN

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

27. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

27.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác thuộc chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	VND
Năm nay							Tổng cộng
Số đầu năm	4.531.223.770.000	804.503.548.710	24.503.464.043	6.193.919.585	679.563.765.370	2.238.895.396.778	8.284.883.864.486
Tăng vốn (*)	1.209.807.470.000	(800.000.000.000)	-	-	(409.807.470.000)	-	-
Góp vốn từ cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	57.658.000.001	57.658.000.001
Trả lại vốn góp cho cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	(3.920.000.000)	(3.920.000.000)
Lỗ thuần	-	-	-	-	(168.120.092.464)	7.858.180.853	(160.261.911.611)
Trong năm	-	-	-	-	-	(48.177.834.000)	(48.177.834.000)
Cổ tức trả cho cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	(2.799.725.021)	(14.918.439.632)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(12.118.714.611)	(12.084.260.874)	(11.603.226.451)
Tăng tỷ lệ sở hữu tại các công ty con	-	-	-	-	481.034.423	(696.026.628)	(20.160.548)
Giảm do thanh lý công ty con	-	-	-	-	(20.160.548)	-	-
Giảm khác	-	-	-	-	-	-	-
Số cuối năm	5.741.031.240.000	4.503.548.710	24.503.464.043	6.193.919.585	89.978.362.170	2.236.733.731.109	8.102.944.265.617

(*) 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 HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

27. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

27.2 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

	Năm nay	VND Năm trước
Vốn đã góp của chủ sở hữu		
Số đầu năm	4.531.223.770.000	3.582.012.080.000
Phát hành cổ phiếu tăng vốn từ thặng dư cổ phần và lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	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>
Số cuối năm		
Cổ tức đã công bố và đã trả trong năm		
<i>Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông</i>		
Cổ tức đã công bố	-	648.329.150.000
Cổ tức đã trả bằng cổ phiếu	-	648.329.150.000

27.3 Cổ phiếu phổ thông

	Số cuối năm	Số cổ phiếu Số đầu năm
Cổ phiếu được phép phát hành	574.103.124	453.122.377
Cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	574.103.124	453.122.377
Cổ phiếu đang lưu hành <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	574.103.124	453.122.377

Mệnh giá cổ phiếu là 10.000 VND/cổ phần.

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

27. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

27.4 (Lỗ) lãi trên cổ phiếu

(Lỗ) lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu được tính toán như sau:

	Năm nay	Năm trước (trình bày lại)
(Lỗ) lợi nhuận sau thuế (VND)	(168.120.092.464)	344.529.067.642
Trừ: Quỹ khen thưởng, phúc lợi (VND) (i)	-	(10.335.872.028)
(Lỗ) Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	(168.120.092.464)	334.193.195.614
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân (ii)	574.103.124	574.103.124
(Lỗ) lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	(293)	582

(i) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 được điều chỉnh giảm cho khoản dự tính trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận của năm 2023 được phê duyệt trong Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01-1/2023/NQ-DXS/ĐHĐCĐ ngày 15 tháng 4 năm 2023.

Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 đã được điều chỉnh lại so với số liệu đã trình bày trước đây trong báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 để phản ánh khoản thực trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận để lại của năm 2022 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01-1/2023/NQ-DXS/ĐHĐCĐ ngày 15 tháng 4 năm 2023.

(ii) Tổng số cổ phiếu bình quân trong năm trước được điều chỉnh do việc phát hành cổ phiếu phổ thông từ nguồn thặng dư vốn cổ phần.

Không có các giao dịch cổ phiếu phổ thông hoặc giao dịch cổ phiếu phổ thông tiềm năng nào xảy ra từ ngày kết thúc kỳ kế toán năm đến ngày hoàn thành báo cáo tài chính hợp nhất này.

28. DOANH THU

28.1 Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm nay	VND Năm trước
Tổng doanh thu	1.997.404.377.548	4.140.392.579.342
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu từ bán căn hộ, nhà phố và đất nền</i>	1.224.906.569.214	1.498.090.584.092
<i>Doanh thu dịch vụ bất động sản</i>	611.202.860.020	2.348.913.881.380
<i>Doanh thu dịch vụ xây dựng</i>	20.504.701.419	169.298.401.489
<i>Doanh thu khác</i>	140.790.246.895	124.089.712.381
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	(44.102.810.269)
DOANH THU THUẦN	1.997.404.377.548	4.096.289.769.073
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu với bên khác</i>	1.686.148.781.713	3.852.252.517.041
<i>Doanh thu với bên liên quan (Thuyết minh số 34)</i>	311.255.595.835	244.037.252.032

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

28. DOANH THU (tiếp theo)

28.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập từ lãi cho vay, lãi tiền gửi	47.477.508.437	45.165.323.414
Thu nhập từ thanh lý khoản đầu tư	188.225.842	9.548.397.675
Khác	-	31.747.327
TỔNG CỘNG	<u>47.665.734.279</u>	<u>54.745.468.416</u>

29. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn bán căn hộ, nhà phố và đất nền	895.887.389.600	701.657.487.067
Giá vốn dịch vụ bất động sản	265.674.078.347	785.152.975.658
Giá vốn dịch vụ xây dựng	7.549.390.725	170.266.637.165
Giá vốn dịch vụ khác	117.991.351.598	110.465.815.897
TỔNG CỘNG	<u>1.287.102.210.270</u>	<u>1.767.542.915.787</u>

30. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí đi vay	126.397.721.563	125.203.855.484
Lô do thanh lý công ty con	841.661.809	-
Khác	7.000.167.318	22.923.732.867
TỔNG CỘNG	<u>134.239.550.690</u>	<u>148.127.588.351</u>

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

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí bán hàng	325.472.011.043	955.267.186.030
Chi phí lương	109.864.746.915	408.648.920.922
Chi phí quảng cáo	98.351.636.295	171.850.326.309
Chi phí môi giới	39.054.254.457	43.155.579.523
Chi phí hỗ trợ lãi vay	32.846.989.765	168.299.058.273
Chi phí khấu hao và hao mòn	14.736.276.470	14.581.347.947
Chi phí khác	30.618.107.141	148.731.953.056
Chi phí quản lý doanh nghiệp	278.366.045.981	644.594.737.749
Chi phí lương	117.668.904.939	304.423.345.655
Chi phí dịch vụ mua ngoài	31.742.717.205	105.972.135.516
Chi phí dự phòng	24.478.436.575	127.993.814.056
Chi phí lợi thế thương mại	21.008.823.156	21.008.823.146
Chi phí khấu hao và hao mòn	19.335.396.378	20.178.567.411
Chi phí khác	64.131.767.728	65.018.051.965
TỔNG CỘNG	<u>603.838.057.024</u>	<u>1.599.861.923.779</u>

32. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập khác	37.942.281.466	53.021.791.210
Thu nhập từ phạt vi phạm hợp đồng	30.543.271.166	46.123.514.320
Khác	7.399.010.300	6.898.276.890
Chi phí khác	30.226.336.280	27.573.568.506
Chi phí phạt chậm nộp thuế trích trước	13.396.000.882	13.225.801.317
Chi phí phạt thanh lý hợp đồng	7.736.114.896	8.905.394.451
Lỗi do thanh lý tài sản	-	2.998.200.455
Khác	9.094.220.502	2.444.172.283
LỢI NHUẬN KHÁC	<u>7.715.945.186</u>	<u>25.448.222.704</u>

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

33. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

33.1 Chi phí thuế TNDN

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	48.031.519.295	194.574.527.754
Điều chỉnh thuế TNDN trích thừa trong những năm trước	(18.078.957.033)	(1.619.642.199)
Chi phí (thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	50.772.218.010	(61.944.152.873)
TỔNG CỘNG	80.724.780.272	131.010.732.682

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Tổng (lỗ) lợi nhuận kế toán trước thuế	(79.537.131.339)	660.951.032.276
Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Nhóm Công ty	(15.907.426.268)	132.190.206.455
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Lỗ từ công ty liên kết	21.428.674.074	-
Lỗ từ công ty con chưa ghi nhận thuế TNDN hoãn lại	58.153.595.516	53.549.615.554
Chi phí không được trừ	12.944.973.445	21.817.680.678
Thay đổi lợi nhuận chưa thực hiện	2.706.088.532	7.085.861.109
Phân bổ lợi thế thương mại	4.201.764.631	4.201.764.629
Lỗ thuế năm trước chuyển sang	(782.900.467)	(1.456.290.923)
Điều chỉnh thuế TNDN trích thừa trong những năm trước	(18.078.957.033)	(1.619.642.199)
Thay đổi dự phòng nợ phải thu khó đòi	17.103.726.796	(15.278.017.429)
Thay đổi chi phí trích trước	16.832.059.100	(17.099.989.345)
Thay đổi dự phòng đầu tư	26.653.731.261	(43.550.837.158)
Khác	(44.530.549.315)	(8.829.618.689)
Chi phí thuế TNDN	80.724.780.272	131.010.732.682

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

33. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

33.2 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 Nhóm Công ty khác với (lỗ) thu nhập được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được trừ cho mục đích tính thuế trong các năm khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải nộp của Nhóm Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

33.3 Thuế TNDN hoãn lại

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

	<i>Bảng cân đối kế toán hợp nhất</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
	VND			
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại				
Lợi nhuận nội bộ chưa thực hiện	14.548.659.656	17.254.748.188	(2.706.088.532)	(7.085.861.109)
Chi phí phải trả	465.655.639	17.297.714.740	(16.832.059.100)	12.440.634.958
Dự phòng các khoản phải thu	1.622.822.331	8.621.652.280	(6.998.829.950)	8.379.187.479
Thuế TNDN đã nộp từ các khoản tiền thanh toán theo tiến độ của khách hàng	2.426.073.569	7.582.736	2.418.490.833	-
	19.063.211.195	43.181.697.944		
Thuế thu nhập hoãn lại				
Dự phòng các khoản đầu tư	(51.193.147.041)	(24.539.415.780)	(26.653.731.261)	43.443.528.790
Chi phí phải trả	(6.651.785)	(6.651.785)	-	4.766.662.755
Dự phòng các khoản phải thu	(721.551.666)	(721.551.666)	-	-
	(51.921.350.492)	(25.267.619.231)		
(Chi phí) Thu nhập thuế TNDN hoãn lại tính vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất			(50.772.218.010)	61.944.152.873

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

34. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan có tồn tại quan hệ kiểm soát hoặc có phát sinh giao dịch, số dư trong năm và tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 như sau:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh	Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Xây dựng FBV ("Xây dựng FBV")	Công ty trong cùng tập đoàn (tới ngày 28 tháng 12 năm 2023)
Công ty Cổ phần DBFS (trước đây là Công ty Cổ phần Đất Xanh E&C) ("DBFS")	Công ty trong cùng tập đoàn (tới ngày 5 tháng 10 năm 2023)
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 Vicco Sài Gòn ("Vicco")	Công ty trong cùng tập đoàn
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 Đầu tư Bất động sản Miền Bắc ("DTMB")	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Đầu tư Hội An Invest ("Hội An")	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Đất Xanh Miền Nam ("DXMN")	Công ty liên kết
Công ty TNHH Đầu tư Lê Gia Newland ("Lê Gia Newland")	Công ty liên kết
Ông Nguyễn Trường Sơn	Chủ tịch
Ông Trần Quốc Thịnh	Phó chủ tịch
Ông Dương Văn Bắc	Thành viên HĐQT (từ nhiệm ngày 23 tháng 5 năm 2023)
Ông Phạm Anh Khôi	Thành viên HĐQT
Ông Hà Đức Hiếu	Thành viên HĐQT (bổ nhiệm ngày 17 tháng 8 năm 2023)
Ông Trần Thanh Tân	Thành viên HĐQT độc lập
Bà Phạm Thị Nguyên Thanh	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Văn Vãn	Nhân viên tập đoàn
Các cá nhân	Nhân viên tập đoàn

Các điều kiện và điều khoản của các giao dịch với các bên liên quan

Các nghiệp vụ với các công ty có liên quan bao gồm tất cả các nghiệp vụ được thực hiện với các công ty mà Nhóm công ty có mối liên kết thông qua quan hệ đầu tư, nhận đầu tư hoặc thông qua một nhà đầu tư chung và do đó sẽ là thành viên của cùng một công ty. Các nghiệp vụ bán hàng và mua hàng với các bên liên quan được thực hiện theo mức giá và các điều khoản niêm yết thông thường trên thị trường.

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

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

Những giao dịch trọng yếu của Nhóm Công ty với các bên liên quan trong năm như sau:

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	VND	
			Năm nay	Năm trước
Hà An	Doanh thu từ bán căn hộ, nhà phố và đất nền	229.964.344.003	-	-
	Doanh thu dịch vụ môi giới	32.533.468.453	227.851.719.939	-
	Trả nợ vay	31.342.518.403	-	-
	Lãi cho vay	7.286.805.507	2.298.630.137	-
	Doanh thu khác	5.518.763.736	-	-
	Chi phí tiện ích	2.219.368	-	-
	Ký quỹ thực hiện dịch vụ	-	266.000.000.000	-
	Cho vay	-	200.000.000.000	-
	DXMN	Ký quỹ	81.261.175.222	-
Nhận ký quỹ		63.000.000.000	-	-
Hoàn trả đầu tư		44.364.000.000	-	-
Hoàn trả ký quỹ		18.811.175.222	-	-
Cho vay		13.931.175.222	-	-
Trả ký quỹ		4.880.000.000	-	-
Doanh thu dịch vụ môi giới		3.345.312.741	-	-
Dịch vụ môi giới		2.132.662.021	-	-
Lãi cho vay		406.103.300	-	-
FBV	Dịch vụ xây dựng	63.841.036.474	41.169.014.403	-
	Doanh thu từ bán căn hộ, nhà phố và đất nền	25.723.139.492	-	-
	Phạt thanh lý hợp đồng	-	108.800.000	-
Hội An	Ký quỹ thực hiện dịch vụ	38.150.000.000	-	-
Hà Thuận Hùng	Ký quỹ thực hiện dịch vụ	31.114.000.000	-	-
	Doanh thu dịch vụ môi giới	9.040.793.089	-	-
	Doanh thu cung cấp dịch vụ	-	15.938.915.304	-
DXG	Chi phí phân chia doanh thu từ hoạt động HTKD	13.901.106.227	8.436.185.024	-
	Doanh thu từ dịch vụ phần mềm	5.129.774.321	-	-
	Doanh thu từ dịch vụ môi giới	-	246.616.789	-
Charm & CI	Ký quỹ thực hiện dịch vụ	12.617.742.467	-	-
Vicco	Chi phí thuê văn phòng	3.824.047.885	8.035.031.902	-
Các cá nhân	Mua đất nền	-	167.690.375.700	-
DBFS	Cung cấp dịch vụ	-	28.390.799.082	-

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

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

Các giao dịch khác với các bên liên quan

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
Bà Đỗ Thị Thái	-	41.333.333
Các thành viên quản lý khác	4.544.794.103	6.968.406.697
TỔNG CỘNG	7.675.061.860	12.205.874.508

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

			VND	
Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm	
Phải thu ngắn hạn của khách hàng				
Hà An	Doanh thu dịch vụ môi giới	695.481.129.526	736.700.256.061	
	Doanh thu từ bán căn hộ, nhà phố và đất nền	2.750.000.000	-	
	Doanh thu dịch vụ quản lý	1.631.718.280	-	
Hà Thuận Hùng	Doanh thu dịch vụ môi giới	27.477.679.234	17.532.806.836	
DXG	Doanh thu dịch vụ phần mềm	6.724.860.861	1.626.130.000	
	Doanh thu dịch vụ môi giới	271.278.468	271.278.468	
DXMN	Doanh thu dịch vụ môi giới	711.787.433	-	
Vicco	Doanh thu dịch vụ	328.588.650	-	
FBV	Doanh thu dịch vụ môi giới	-	5.710.591.000	
		735.377.042.452	761.841.062.365	
Phải thu về cho vay ngắn hạn				
Hà An	Cho vay	68.657.481.597	100.000.000.000	
Lê Gia Newland	Cho vay	150.000.000	-	
		68.807.481.597	100.000.000.000	
Phải thu về cho vay dài hạn				
Hà An	Cho vay	31.342.518.403	-	
DXMN	Cho vay	13.931.175.222	-	
		45.273.693.625	-	

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

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

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

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	VND
			Số đầu năm
Phải thu khác			
Hà An	Tạm hoàn ứng cho chủ đầu tư	2.054.879.750.566	2.439.734.970.356
	Ký quỹ môi giới	1.950.750.000.000	1.983.950.000.000
	Lãi cho vay	8.916.942.494	1.630.136.987
Ông Nguyễn Văn Vãn	Tiền đặt cọc, ký quỹ dự án	642.708.100.000	693.462.750.000
	Chi hộ	-	248.996.160
Charm & CI	Ký quỹ môi giới dự án	235.000.000.000	222.382.257.533
Hà Thuận Hùng	Tạm hoàn ứng cho chủ đầu tư	76.432.457.606	-
	Ký quỹ môi giới dự án	31.114.000.000	-
DXMN	Ký quỹ môi giới dự án	62.450.000.000	-
	Góp vốn theo HĐHTKD	1.015.472.100	45.379.472.100
	Lãi cho vay	406.103.300	-
Hội An	Ký quỹ môi giới dự án	38.150.000.000	-
DTMB	Tiền đặt cọc, ký quỹ dự án	3.300.000.000	3.300.000.000
DXG	Chi hộ	2.480.489.982	2.480.489.982
	Tiền đặt cọc, ký quỹ dự án	1.950.000.000	1.800.000.000
FBV	Góp vốn theo HĐHTKD	-	14.185.405.800
		5.109.553.316.048	5.408.554.478.918
Trả trước cho người bán ngắn hạn			
DXMN	Dịch vụ môi giới	18.823.562.352	-
Phải trả người bán ngắn hạn			
Vicco	Thuê văn phòng	4.333.061.487	1.628.997.464
Hà An	Doanh thu từ bán căn hộ, nhà phố và đất nền	398.407.650	-
	Chi phí tiện ích	500.668	-
Các cá nhân	Mua đất	-	118.338.220.000
DXG	Góp vốn theo HĐHTKD	-	46.984.249.087
FBV	Dịch vụ xây dựng	-	19.838.993.997
DBFS	Dịch vụ dự án	-	7.848.983.253
DTMB	Phí môi giới	-	6.279.652.657
		4.731.969.805	200.919.096.458

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

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

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

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	VND
			Số đầu năm
Người mua trả tiền trước ngắn hạn			
DXG	Phí dịch vụ	313.000.000	-
Phải trả ngắn hạn khác			
DXG	Góp vốn theo HĐHTKD	100.913.184.000	103.913.184.000
DXMN	Đặt cọc, ký quỹ	69.500.000.000	-
Hà Thuận Hùng	Góp vốn theo HĐHTKD	10.000.000.000	10.000.000.000
	Đặt cọc, ký quỹ	-	50.000.000
E&C	Góp vốn theo HĐHTKD	-	5.000.000.000
Hà An	Tiền điện, nước	-	1.633.708
		180.413.184.000	118.964.817.708

35. CÁC CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

Nhóm Công ty 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	
	Năm nay	Năm trước
Đến 1 năm	5.222.677.308	12.883.324.125
Trên 1 đến 5 năm	12.000.000.000	8.364.965.236
TỔNG CỘNG	17.222.677.308	21.248.289.361

36. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

Nhóm Công ty lựa chọn các bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là bộ phận báo cáo chính yếu vì rủi ro và tỷ suất sinh lời của Nhóm Công ty bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về sản phẩm và dịch vụ do Nhóm Công ty cung cấp. Các bộ phận theo khu vực địa lý là bộ phận báo cáo thứ yếu. Các hoạt động kinh doanh của Nhóm Công ty được tổ chức và quản lý theo tính chất của sản phẩm và dịch vụ do Nhóm Công ty cung cấp với mỗi một bộ phận là một đơn vị kinh doanh chiến lược cung cấp các sản phẩm khác nhau và phục vụ các thị trường khác nhau.

Nhóm Công ty chủ yếu hoạt động trong lĩnh vực là dịch vụ môi giới bất động sản và đầu tư và phát triển dự án bất động sản.

Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh

B09-DN/HN

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

36. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Nhóm Công ty như sau:

	Dịch vụ bất động sản	Đầu tư và phát triển dự án bất động sản	Loại trừ	Tổng cộng
				VND
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023				
Doanh thu thuần	751.355.511.054	1.405.050.392.729	(178.007.741.420)	1.978.398.162.363
Kết quả hoạt động kinh doanh	341.334.067.532	349.029.913.127	931.971.434	691.295.952.093
Lợi nhuận gộp của bộ phận				(584.921.945.062)
Chi phí không phân bổ				106.374.007.031
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh				(107.143.370.368)
Doanh thu hoạt động tài chính				47.665.734.279
Chi phí tài chính				(134.239.550.690)
Lãi khác				7.715.945.186
Lợi nhuận trước thuế				(79.627.234.562)
Chi phí thuế TNDN				(34.425.318.643)
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại				(46.299.461.629)
Lợi nhuận thuần sau thuế				(160.352.014.834)
Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ				(7.858.180.853)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023				(168.210.195.687)
Tài sản và công nợ				
Tài sản bộ phận	11.550.034.555.200	4.350.882.089.608	(1.024.634.944.644)	14.876.281.700.164
Tài sản không phân bổ				580.682.251.241
Tổng tài sản	5.354.365.434.659	2.448.727.901.769	(980.500.477.052)	15.456.963.951.405
Công nợ bộ phận				6.822.592.859.376
Công nợ không phân bổ				531.516.929.635
Tổng công nợ				7.354.109.789.011

Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh

B09-DN/HN

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

36. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh (tiếp theo)

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Nhóm Công ty như sau: (tiếp theo)

	Dịch vụ bất động sản	Đầu tư và phát triển dự án bất động sản	Loại trừ	Tổng cộng
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022				
Doanh thu thuần				VND
Doanh thu hoạt động kinh doanh	2.885.762.707.190	1.691.320.591.925	(480.793.530.042)	4.096.289.769.073
Kết quả hoạt động kinh doanh				
Lợi nhuận gộp của bộ phận	1.643.078.043.644	718.242.303.214	(32.573.493.572)	2.328.746.853.286
Chi phí không phân bổ				(1.599.861.923.779)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh				728.884.929.507
Doanh thu hoạt động tài chính				54.745.468.416
Chi phí tài chính				(148.127.588.351)
Lỗ khác				25.448.222.704
Lợi nhuận trước thuế				660.951.032.276
Chi phí thuế TNDN				(192.954.885.555)
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại				61.944.152.873
Lợi nhuận thuần sau thuế				529.940.299.594
Lợi ích cổ đông không kiểm soát				185.411.231.952
Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ				344.529.067.642
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022				
Tài sản và công nợ				
Tài sản bộ phận	14.074.356.559.812	2.417.016.068.189	(1.050.253.551.022)	15.441.119.076.979
Tài sản không phân bổ				1.161.140.084.562
Tổng tài sản				16.602.259.161.541
Công nợ bộ phận	8.126.301.242.636	696.969.712.342	(1.059.852.286.998)	7.763.418.667.980
Công nợ không phân bổ				553.956.629.075
Tổng công nợ				8.317.375.297.055


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

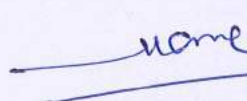
37. SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN NĂM

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.

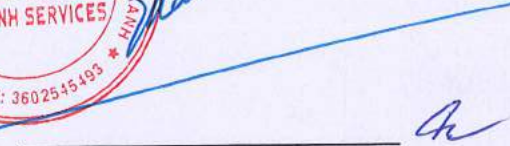
Vào ngày 1 tháng 2 năm 2024, Công ty đã nhận được Công văn số 827/UBCK-QLCB ban hành bởi Ủy ban Chứng khoán Nhà nước Việt Nam về việc chấp thuận báo cáo kết quả phát hành cổ phiếu nói trên. Theo đó, vốn điều lệ đăng ký của Công ty tăng từ 5.741.031.240.000 VND lên 5.791.031.240.000 VND, được Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt thông qua việc cấp GCNĐKKD lần thứ 20 vào ngày 22 tháng 2 năm 2024. Vào ngày 4 tháng 3 năm 2024, Công ty đã hoàn tất việc niêm yết bổ sung 5.000.000 cổ phiếu.

Ngoài các sự kiện nêu trên, không có sự kiện trọng yếu nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty.


Lê Phương Đan Thư
Người lập


Nguyễn Huỳnh Quang Tuấn
Kế toán trưởng




Phạm Thị Nguyễn Thanh
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 3 năm 2024