

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 03 năm 2025  
HCM City, ... .. 2025

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

**Kính gửi:** - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước  
- Sở Giao dịch Chứng khoán TP.HCM

**To:** - State Securities Commission of Vietnam  
- Hochiminh Stock Exchange

- Tên tổ chức/Name of organization: Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh/ Dat Xanh Group Joint Stock Company
  - Mã chứng khoán/ Stock code: DXG
  - Địa chỉ/Address: Số 2W Ung văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh/No. 2W Ung Van Khiem Street, Ward 25, Binh Thanh District, HCM City
  - Điện thoại liên hệ/Tel.: 028 62 52 52 52
  - E-mail: [ir@datxanh.com.vn](mailto:ir@datxanh.com.vn)
- Nội dung công bố thông tin/Contents of disclosure:
  - Báo cáo tài chính riêng kiểm toán năm 2024.  
*Audited Separate financial statement for the year ended 31 December 2024.*
  - Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán năm 2024.  
*Audited Consolidated financial statement for the year ended 31 December 2024.*
  - Giải trình chênh lệch lợi nhuận sau thuế trên Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2024.  
*Explanation for Profit after tax movement in Audited Financial Statements for the year ended 31 December 2024.*
- Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 31/03/2025 tại đường dẫn <https://ir.datxanh.vn> /This information was published on the company's website on March 31st 2025, as in the link <https://ir.datxanh.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.

**NGƯỜI ĐƯỢC ỦY QUYỀN CBTT**  
Person authorized to disclose information  
  
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH  
DAT XANH GROUP  
MSDN: 0303104343

**NGUYỄN HOÀNG ĐỨC**

# Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh

Báo cáo tài chính hợp nhất

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



**MỤC LỤC**

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban 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 - 59
Phụ lục 1 - Danh sách công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2024	60 - 63

# Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh

## THÔNG TIN CHUNG

### CÔNG TY

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh ("GCNĐKKD") số 0303104343 do Sở Kế hoạch và Đầu tư ("SKHĐT") Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 23 tháng 11 năm 2007, và các GCNĐKKD điều chỉnh sau đó.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ("HOSE") theo Quyết định số 161/QĐ-SGDHCM ngày 14 tháng 12 năm 2009.

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

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại Số 2W, Đường Ung Văn Khiêm, Phường 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 Lương Ngọc Huy	Chủ tịch Thành viên	bổ nhiệm ngày 3 tháng 7 năm 2024 bổ nhiệm ngày 19 tháng 4 năm 2024
Ông Lương Trí Thìn	Chủ tịch Thành viên	miễn nhiệm ngày 3 tháng 7 năm 2024 bổ nhiệm ngày 3 tháng 7 năm 2024
Ông Nguyễn Phạm Anh Tài	Thành viên độc lập	
Ông Bùi Ngọc Đức	Thành viên	
Ông Hà Đức Hiếu	Thành viên	

### ỦY BAN KIỂM TOÁN

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

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

### BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ông Bùi Ngọc Đức	Tổng Giám đốc	
Ông Lương Ngọc Huy	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 7 tháng 6 năm 2024
Bà Đỗ Thị Thái	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Trường Sơn	Phó Tổng Giám đốc	
Bà Bùi Thanh Thảo	Kế toán Trưởng	

### NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

### KIỂM TOÁN VIÊN

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

# Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (sau đây gọi chung là "Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024.

### TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Ban 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 Tập đoàn trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc cần phải:

- lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Tập đoàn 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 Tập đoàn sẽ tiếp tục hoạt động.

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

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

### CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn vào ngày 31 tháng 12 năm 2024, 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.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Bùi Ngọc Đức  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 28 tháng 3 năm 2025



Shape the future  
with confidence

Ernst & Young Vietnam Limited  
20th Floor, Bitexco Financial Tower  
2 Hai Trieu Street, District 1  
Ho Chi Minh City, Vietnam

Tel: +84 28 3824 5252  
Email: eyhcmc@vn.ey.com  
Website (EN): ey.com/en\_vn  
Website (VN): ey.com/vi\_vn

Số tham chiếu: 11755202/67743847/FN\_HN

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh ("Công ty") và các công ty con (sau đây gọi chung là "Tập đoàn") được lập ngày 28 tháng 3 năm 2025 và được trình bày từ trang 5 đến trang 59, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2024, 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.

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn 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 Ban 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 Tập đoàn 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 Tập đoàn 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 Tập đoàn. 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 Ban 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.

TT  
NG  
HIỆP  
T &  
T  
P

TẬP Đ  
ĐẤT XANH GR  
03031



Shape the future  
with confidence

### 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 Tập đoàn vào ngày 31 tháng 12 năm 2024, 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

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

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 28 tháng 3 năm 2025

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

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>26.133.343.597.946</b>	<b>26.229.757.136.504</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>5</b>	<b>1.249.079.279.225</b>	<b>276.068.570.931</b>
111	1. Tiền		361.642.199.820	173.639.210.935
112	2. Các khoản tương đương tiền		887.437.079.405	102.429.359.996
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư ngắn hạn</b>		<b>77.870.684.561</b>	<b>97.174.701.710</b>
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6	77.870.684.561	97.174.701.710
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>11.089.555.145.173</b>	<b>11.422.613.052.922</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7	1.601.265.690.444	1.374.609.567.888
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	8	3.279.350.947.058	2.891.992.572.021
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	9	236.633.335.227	747.220.660.005
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	10	6.402.292.299.331	6.773.205.051.353
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	11	(429.987.126.887)	(364.414.798.345)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>12</b>	<b>13.406.214.592.820</b>	<b>14.139.058.524.281</b>
141	1. Hàng tồn kho		13.406.214.592.820	14.139.058.524.281
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>310.623.896.167</b>	<b>294.842.286.660</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	13	125.529.531.185	130.026.838.018
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	22	144.384.995.061	159.353.377.307
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	22	40.709.369.921	5.462.071.335



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


VND


Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>3.050.030.578.129</b>	<b>2.556.683.717.813</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>804.376.257.651</b>	<b>149.201.063.614</b>
212	1. Trả trước cho người bán dài hạn		101.925.000	101.925.000
215	2. Phải thu về cho vay dài hạn		16.625.000.000	13.931.175.222
216	3. Phải thu dài hạn khác	10	787.649.332.651	135.167.963.392
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>369.744.124.860</b>	<b>372.208.514.879</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	14	298.730.468.439	310.299.781.883
222	Nguyên giá		473.028.537.944	474.584.784.481
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(174.298.069.505)	(164.285.002.598)
227	2. Tài sản cố định vô hình	15	71.013.656.421	61.908.732.996
228	Nguyên giá		122.747.574.869	102.295.811.346
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(51.733.918.448)	(40.387.078.350)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>16</b>	<b>152.632.721.113</b>	<b>110.314.929.617</b>
231	1. Nguyên giá		301.915.307.837	249.970.598.250
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(149.282.586.724)	(139.655.668.633)
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>735.268.167.727</b>	<b>722.514.780.999</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	17	735.268.167.727	722.514.780.999
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>18</b>	<b>442.902.357.570</b>	<b>394.226.360.202</b>
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết		417.041.140.128	368.847.348.190
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		879.012.012	379.012.012
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(17.794.570)	-
255	4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		25.000.000.000	25.000.000.000
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>545.106.949.208</b>	<b>808.218.068.502</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	13	323.855.292.892	483.852.883.858
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	33.3	103.035.545.195	179.821.747.563
269	3. Lợi thế thương mại	19	118.216.111.121	144.543.437.081
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>29.183.374.176.075</b>	<b>28.786.440.854.317</b>

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


VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>13.981.092.894.898</b>	<b>14.600.072.946.676</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>10.466.308.212.838</b>	<b>11.617.574.716.082</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	20	728.691.315.032	767.204.833.546
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	21	1.074.123.560.540	1.751.432.609.619
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	22	575.367.634.585	840.687.200.623
314	4. Phải trả người lao động		98.901.245.575	99.454.289.293
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	23	556.913.028.541	636.878.043.063
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	24	75.524.956.006	114.721.546.764
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	25	3.922.979.589.809	4.608.603.836.210
320	8. Vay ngắn hạn	26	3.230.367.385.594	2.590.756.019.445
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		203.439.497.156	207.836.337.519
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>3.514.784.682.060</b>	<b>2.982.498.230.594</b>
337	1. Phải trả dài hạn khác	25	2.832.389.000	128.204.035.990
338	2. Vay dài hạn	26	3.325.421.884.628	2.698.543.683.373
341	3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	33.3	186.530.408.432	155.750.511.231
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>15.202.281.281.177</b>	<b>14.186.367.907.641</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>27.1</b>	<b>15.202.281.281.177</b>	<b>14.186.367.907.641</b>
411	1. Vốn cổ phần		7.224.509.210.000	6.117.790.020.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		7.224.509.210.000	6.117.790.020.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		283.153.338.806	80.398.440.806
414	3. Vốn khác thuộc chủ sở hữu		1.360.256.242.131	1.360.256.242.131
415	4. Cổ phiếu quỹ		(2.500.560.000)	(2.500.560.000)
418	5. Quỹ đầu tư phát triển		114.428.847.040	110.989.181.256
421	6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		1.487.270.873.697	1.736.225.362.990
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		1.231.335.871.892	1.564.242.073.759
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		255.935.001.805	171.983.289.231
429	7. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		4.735.163.329.503	4.783.209.220.458
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>29.183.374.176.075</b>	<b>28.786.440.854.317</b>

  
Nguyễn Nhật Thiên  
Người lập

  
Bùi Thanh Thảo  
Kế toán trưởng



  
Bùi Ngọc Đức  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam  
Ngày 28 tháng 3 năm 2025

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

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
10	1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	28.1	4.795.471.317.826	3.724.825.944.342
11	2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	29	(2.489.822.897.505)	(2.014.444.091.532)
20	3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		2.305.648.420.321	1.710.381.852.810
21	4. Doanh thu hoạt động tài chính	28.2	47.770.698.279	409.150.647.017
22	5. Chi phí tài chính	30	(470.094.545.225)	(593.252.985.005)
23	<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>		(420.300.072.166)	(536.714.234.843)
24	6. Phần lỗ trong công ty liên kết	18.1	(38.421.103.226)	(112.382.121.820)
25	7. Chi phí bán hàng	31	(734.577.364.641)	(585.675.082.461)
26	8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	31	(430.767.842.398)	(390.860.153.660)
30	9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		679.558.263.110	437.362.156.881
31	10. Thu nhập khác	32	140.092.198.937	108.335.337.626
32	11. Chi phí khác	32	(89.404.813.087)	(92.544.416.700)
40	12. Lợi nhuận khác	32	50.687.385.850	15.790.920.926
50	13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		730.245.648.960	453.153.077.807
51	14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	33.1	(169.251.445.590)	(171.914.882.384)
52	15. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	33.3	(107.566.099.569)	(130.998.156.825)
60	16. Lợi nhuận sau thuế TNDN		453.428.103.801	150.240.038.598
61	17. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		255.935.001.805	171.983.289.231
62	18. Lợi nhuận (lỗ) sau thuế của cổ đông không kiểm soát		197.493.101.996	(21.743.250.633)
70	19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	27.4	352	276
71	20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	27.4	352	276

*(Signature)*  
Nguyễn Nhật Thiên  
Người lập

*(Signature)*  
Bùi Thanh Thảo  
Kế toán trưởng



*(Signature)*  
Bùi Ngọc Đức  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam  
Ngày 28 tháng 3 năm 2025

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

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
<b>01</b>	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
	<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>		<b>730.245.648.960</b>	<b>453.153.077.807</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn	14, 15, 16, 19	58.297.921.063	81.825.108.390
03	Dự phòng		65.590.123.112	21.568.940.156
04	Lỗi (lãi) chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		189.782.000	(168.272.500)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(8.824.747.215)	(295.137.626.896)
06	Chi phí đi vay và phát hành trái phiếu	30	420.300.072.166	548.921.048.799
<b>08</b>	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>1.265.798.800.086</b>	<b>810.162.275.756</b>
09	(Tăng) giảm các khoản phải thu		(981.837.954.322)	192.470.742.904
10	Giảm (tăng) hàng tồn kho		710.262.979.883	(669.535.802.351)
11	Giảm các khoản phải trả		(1.728.929.303.404)	(589.070.046.940)
12	Giảm chi phí trả trước		152.113.413.355	145.513.984.315
14	Tiền lãi vay đã trả		(382.916.474.728)	(542.665.294.643)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	22	(412.793.567.661)	(183.690.068.376)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(10.356.178.608)	(13.168.182.308)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh</b>		<b>(1.388.658.285.399)</b>	<b>(849.982.391.643)</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định ("TSCĐ")		(70.352.919.094)	(129.280.999.485)
22	Tiền thu do thanh lý TSCĐ		7.999.178.644	19.794.296.983
23	Tiền chi cho vay, gửi tiết kiệm		(176.732.024.947)	(1.274.629.317.857)
24	Tiền thu hồi cho vay và tất toán tiền gửi tiết kiệm		703.929.542.096	860.882.641.306
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(732.120.863.682)	(17.406.708.490)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		68.272.500.000	780.284.844.838
27	Tiền thu lãi cho vay, tiền gửi		84.926.211.213	28.784.984.716
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động đầu tư</b>		<b>(114.078.375.770)</b>	<b>268.429.742.011</b>

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

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu và nhận vốn góp từ cổ đông không kiểm soát		1.225.924.088.000	28.990.500.001
33	Tiền thu từ đi vay	26	4.051.764.956.240	3.299.733.557.392
34	Tiền trả nợ gốc vay	26	(2.791.589.645.284)	(3.314.068.301.762)
36	Tiền chi trả cổ tức	27.2	(10.352.029.493)	(76.013.361.343)
40	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động tài chính</b>		<b>2.475.747.369.463</b>	<b>(61.357.605.712)</b>
50	<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>		<b>973.010.708.294</b>	<b>(642.910.255.344)</b>
60	<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>		<b>276.068.570.931</b>	<b>918.978.826.275</b>
70	<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	5	<b>1.249.079.279.225</b>	<b>276.068.570.931</b>

*Nguyễn Nhật Thiên*

Nguyễn Nhật Thiên  
Người lập

*Bùi Thanh Thảo*  
Bùi Thanh Thảo  
Kế toán trưởng



*Bùi Ngọc Đức*  
Bùi Ngọc Đức  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 28 tháng 3 năm 2025

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

**1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY**

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh ("GCNĐKKD") số 0303104343 do Sở Kế hoạch và Đầu tư ("SKHĐT") Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 23 tháng 11 năm 2007, và các GCNĐKKD điều chỉnh sau đó.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ("HOSE") theo Quyết định số 161/QĐ-SGDHCM ngày 14 tháng 12 năm 2009.

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

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

Số lượng nhân viên của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 2.516 (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 2.468).

***Cơ cấu tổ chức***

Cơ cấu tổ chức của Công ty bao gồm 9 công ty con trực tiếp và 74 công ty con gián tiếp được trình bày tại Phụ lục 1.

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY**

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

Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn 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 Tập đoàn là Nhật ký chung.

**2.3 Kỳ kế toán năm**

Kỳ kế toán năm của Tập đoàn 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.

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

## 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

### 2.4 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập bằng đơn vị tiền tệ trong kế toán của Tập đoàn 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 năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024.

Các công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Tập đoàn nắm quyền kiểm soát công ty con, và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Tập đoàn 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 Tập đoàn, 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 Tập đoàn 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.

## 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 Tập đoàn, 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.

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

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

#### 3.2 Hàng tồn kho (tiếp theo)

##### *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.

Tập đoàn 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
- Nguyên vật liệu cho hợp đồng xây dựng - 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. Khi hàng tồn kho bị hủy bỏ do hết hạn sử dụng, mất phẩm chất, hư hỏng, không còn giá trị sử dụng, các khoản chênh lệch phát sinh giữa số dự phòng giảm giá hàng tồn kho đã trích lập và giá gốc hàng tồn kho được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

#### 3.3 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên bảng cân đối kế toán 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 Tập đoàn dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp 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.



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

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

**3.5 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 Tập đoàn 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

Tập đoàn không phân bổ giá trị quyền sử dụng đất khi quyền sử dụng đất có thời gian sử dụng lâu dài.

**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, Tập đoàn 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 Tập đoàn 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 - 30 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.

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

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

#### 3.8 *Chi phí xây dựng cơ bản dở dang*

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

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

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

#### 3.9 *Chi phí đi vay*

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Tập đoàn.

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.

#### 3.10 *Chi phí trả trước*

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán 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 3 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.

#### 3.11 *Hợp nhất kinh doanh, mua tài sản và lợi thế thương mại*

Tập đoàn mua các công ty con sở hữu tài sản và có các hoạt động sản xuất kinh doanh. Tại thời điểm mua, Tập đoàn 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 những khoản nợ tiềm tàng phải gánh chịu trong hợp nhất kinh doanh của bên bị mua đều ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày hợp nhất kinh doanh.

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

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

**3.11 Hợp nhất kinh doanh, mua tài sản và lợi thế thương mại**

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 phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận. Nếu giá phí hợp nhất kinh doanh thấp hơn giá trị hợp lý của tài sản thuần của bên bị mua, phần chênh lệch đó sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Sau ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định giá trị bằng nguyên giá 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 phải 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 số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong năm phát sinh.

**3.12 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 Tập đoàn có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Tập đoàn. Thông thường, Tập đoàn 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 Tập đoàn 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. Tập đoàn 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 Tập đoàn 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 Tập đoàn và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán với Tập đoàn. 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 Tập đoàn trong trường hợp cần thiết.

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

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

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

**3.14 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 Tập đoàn đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

**3.15 Trái phiếu thường**

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

**3.16 Các khoản dự phòng**

Tập đoàn ghi nhận dự phòng khi có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) là kết quả của một sự kiện đã xảy ra trong quá khứ. Việc thanh toán nghĩa vụ nợ này có thể sẽ dẫn đến sự giảm sút về những lợi ích kinh tế và Tập đoàn có thể đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

**3.17 Vốn góp của chủ sở hữu**

*Cổ phiếu phổ thông*

Cổ phiếu phổ thông được ghi nhận theo giá phát hành trừ đi các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành cổ phiếu, sau khi trừ đi các ảnh hưởng thuế. Các chi phí này được ghi nhận là một khoản khấu trừ từ thặng dư vốn cổ phần.

*Thặng dư vốn cổ phần*

Thặng dư vốn cổ phần phản ánh khoản chênh lệch giữa mệnh giá và giá phát hành cổ phiếu trừ đi chi phí phát hành cổ phiếu thực tế phát sinh.

*Cổ phiếu quỹ*

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

**3.18 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.

Tập đoàn trích lập các quỹ dự phòng sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Tập đoàn 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 Tập đoàn.

▶ *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.

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

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

**3.19 Lãi trên cổ phiếu**

Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế 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 hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức hoặc các khoản khác liên quan đến cổ phiếu phổ thông tiềm năng) 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.

**3.20 Ghi nhận doanh thu**

Doanh thu được ghi nhận khi Tập đoàn 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 Tập đoàn 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.

*Doanh thu từ tiền lãi*

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ.

*Doanh thu cho thuê*

Thu nhập từ tiền cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.



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

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

#### 3.21 Thuế

##### *Thuế thu nhập hiện hành*

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

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

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

##### *Thuế thu nhập hoãn lại*

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm 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, ngoại trừ:

- ▶ Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch; và
- ▶ Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào các công ty con và công ty liên kết khi Tập đoàn có khả năng kiểm soát thời gian hoàn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

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

- ▶ Tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch; và
- ▶ Đối với các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con và công ty liên kết, tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận khi chắc chắn là chênh lệch tạm thời sẽ được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán được và có lợi nhuận tính thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.

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

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

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

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

**3.21 Thuế (tiếp theo)**

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.

Tập đoàn chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Tập đoàn 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 Tập đoàn dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

**3.22 Các bên liên quan**

Các bên được coi là bên liên quan của Tập đoàn 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 Tập đoàn và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan nêu trên có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm cả các thành viên mật thiết trong gia đình của họ.

**3.23 Thông tin bộ phận**

Một bộ phận là một cấu phần có thể xác định riêng biệt của Tập đoàn 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 Tập đoàn bao gồm dịch vụ môi giới bất động sản, đầu tư và phát triển dự án bất động sản và các lĩnh vực khác.

**4. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG TRONG NĂM**

***Phát hành 9.000.000 cổ phiếu cho người lao động theo chương trình lựa chọn người lao động ("ESOP") trong Công ty***

Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị ("HĐQT") số 10/2023/NQ-DXG/HĐQT ngày 21 tháng 6 năm 2023, HĐQT của Công ty đã thông qua việc phát hành 9.000.000 cổ phiếu ESOP cho người lao động từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của Công ty.

Vào ngày 8 tháng 1 năm 2024, Công ty đã nhận được Công văn số 177/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 6.117.790.020.000 VND lên 6.207.790.020.000 VND, được Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt thông qua việc cấp GCNĐKKD lần thứ 27 vào ngày 15 tháng 1 năm 2024.

***Phát hành 101.671.919 cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu***

Theo Nghị quyết HĐQT số 10/2023/NQ-DXG/HĐQT ngày 21 tháng 6 năm 2023, HĐQT của Công ty đã thông qua việc chào bán 101.671.919 cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu với giá chào bán là 12.000 VND/cổ phiếu.

Vào ngày 1 tháng 2 năm 2024, Công ty đã nhận được Công văn số 842/UBCK-QLCB ban hành bởi Ủy ban Chứng khoán Nhà nước Việt Nam về việc chấp thuận báo cáo kết quả chào bán cổ phiếu nói trên. Theo đó, vốn điều lệ đăng ký của Công ty tăng từ 6.207.790.020.000 VND lên 7.224.509.210.000 VND, được Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt thông qua việc cấp GCNĐKKD lần thứ 28 vào ngày 28 tháng 2 năm 2024.

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

**4. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG TRONG NĂM (tiếp theo)**

**Mua thêm phần vốn góp tại Saigon Riverside**

Vào ngày 16 tháng 10 năm 2024, Hội An Invest, công ty con trong Tập đoàn đã mua thêm 25% vốn góp tại Saigon Riverside từ Công ty TNHH Đầu tư và Tư vấn Quản lý Biển Đông, với giá trị là 616.532.125.712 VND theo hợp đồng 01/2024/HĐCNPVG/BĐ-HAI ngày 9 tháng 10 năm 2024 và theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 0910/2024/NQ-HAI/ĐHĐCĐ ngày 9 tháng 10 năm 2024. Theo đó, Tập đoàn đã tăng tỷ lệ sở hữu trong Saigon Riverside từ 75% lên 100% tại ngày này.

Chênh lệch giữa giá phí và giá trị ghi sổ, tương ứng với phần sở hữu giá trị tài sản thuần của Saigon Riverside mua thêm vào ngày giao dịch là 379.083.828.639 VND đã được ghi nhận lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên bảng cân đối kế toán hợp nhất (TM số 27.1).

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	4.763.644.509	4.115.000.344
Tiền gửi ngân hàng	356.878.555.311	169.524.210.591
Các khoản tương đương tiền	887.437.079.405	102.429.359.996
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.249.079.279.225</b>	<b>276.068.570.931</b>

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 2 đến 6%/ năm.

Một phần số dư tiền gửi ngân hàng và tương đương tiền được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay ngân hàng (Thuyết minh số 26.1). Ngoài ra, tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, số dư tiền gửi ngân hàng và tương đương tiền trị giá 5.270.595.429 VND được tạm khóa bởi ngân hàng theo mục đích sử dụng của dự án bất động sản.

**6. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn	77.870.684.561	97.174.701.710

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 từ 3,3 đến 7,3%/ năm. Các khoản tiền gửi ngân hàng này được dùng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay ngân hàng (Thuyết minh số 26.1).



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 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	1.597.448.744.833	1.372.965.060.329
- Các khách hàng cá nhân mua căn hộ, nhà phố và đất nền	1.220.338.187.813	1.035.521.356.098
- Các khách hàng khác	377.110.557.020	337.443.704.231
Phải thu từ bên liên quan (Thuyết minh số 34)	3.816.945.611	1.644.507.559
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.601.265.690.444</b>	<b>1.374.609.567.888</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 11)	(103.059.438.831)	(107.045.563.536)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>1.498.206.251.613</b>	<b>1.267.564.004.352</b>

Các khoản phải thu trị giá 585.000.000.000 VND được dùng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay ngắn hạn (Thuyết minh số 26.1).

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước cho bên khác	3.150.000.614.230	2.873.169.009.669
- Các đối tác cá nhân	1.358.622.426.725	1.344.285.303.925
- Công ty TNHH Đầu tư Xuất Nhập Khẩu Tổng hợp Đức Mai	319.586.662.384	-
- Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn	274.017.150.000	182.231.750.000
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư và Thương mại Thăng Long	205.514.610.011	205.514.610.011
- Các nhà cung cấp khác	992.259.765.110	1.141.137.345.733
Trả trước cho liên quan (Thuyết minh số 34)	129.350.332.828	18.823.562.352
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.279.350.947.058</b>	<b>2.891.992.572.021</b>
Dự phòng trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 11)	(120.299.214.209)	(119.713.224.326)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>3.159.051.732.849</b>	<b>2.772.279.347.695</b>

**9. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Cho vay bên khác	190.702.160.005	733.139.484.783
- Nguyễn Khắc Vinh	78.200.000.000	78.200.000.000
- Công ty Cổ phần In Nông nghiệp	33.000.000.000	29.890.000.000
- Khác	79.502.160.005	625.049.484.783
Cho vay bên liên quan (Thuyết minh số 34)	45.931.175.222	14.081.175.222
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>236.633.335.227</b>	<b>747.220.660.005</b>

Đây là các khoản cho vay tín chấp, kỳ hạn từ 3 đến 12 tháng và hưởng lãi suất theo mức thị trường từ 5% đến 10,8%/năm.

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

**10. PHẢI THU KHÁC**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>	<b>6.402.292.299.331</b>	<b>6.773.205.051.353</b>
Ký quỹ, ký cược và thanh toán hộ cho các hợp đồng tiếp thị và phân phối dự án bất động sản	3.362.619.087.883	3.134.691.421.685
Đặt cọc đầu tư và nhận chuyển nhượng dự án	2.412.489.181.848	2.335.596.112.213
Góp vốn theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD")	276.034.542.883	606.694.375.667
Tạm ứng nhân viên	116.889.379.937	432.003.768.864
Phải thu lãi từ cho vay	38.947.529.873	76.543.690.972
Khác	195.312.576.907	187.675.681.952
<b>Dài hạn</b>	<b>787.649.332.651</b>	<b>135.167.963.392</b>
Góp vốn theo các HĐHTKD	764.000.000.000	59.914.967.035
- Công ty Cổ phần In Nông Nghiệp	764.000.000.000	-
- Công ty TNHH MTV Setia Lái Thiêu	-	59.914.967.035
Ký quỹ, ký cược	16.566.398.900	26.576.669.218
Khác	7.082.933.751	48.676.327.139
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>7.189.941.631.982</b>	<b>6.908.373.014.745</b>
Dự phòng phải thu khác (Thuyết minh số 11)	(206.628.473.847)	(137.656.010.483)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>6.983.313.158.135</b>	<b>6.770.717.004.262</b>
Trong đó:		
Phải thu bên khác	5.470.730.567.226	3.393.323.439.716
Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 34)	1.512.582.590.909	3.377.393.564.546

**11. DỰ PHÒNG PHẢI THU NGẮN HẠN KHÓ ĐÒI**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự phòng các khoản phải thu khác	206.628.473.847	137.656.010.483
Dự phòng trả trước cho người bán	120.299.214.209	119.713.224.326
Dự phòng các khoản phải thu của khách hàng	103.059.438.831	107.045.563.536
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>429.987.126.887</b>	<b>364.414.798.345</b>

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	364.414.798.345	353.062.028.359
Cộng: Dự phòng trích lập trong năm	115.461.890.613	55.729.870.079
Trừ: Giảm do thanh lý công ty con	-	(8.377.194.848)
Trừ: Hoàn nhập dự phòng trong năm	(49.889.562.071)	(35.999.905.245)
Số cuối năm	<b>429.987.126.887</b>	<b>364.414.798.345</b>

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

**12. HÀNG TỒN KHO**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Bất động sản dở dang (i)	9.095.651.944.381	10.768.639.605.019
Bất động sản thành phẩm (ii)	3.912.280.348.092	2.656.933.298.212
Bất động sản hàng hóa (iii)	385.039.937.186	698.955.365.447
Hàng hóa	9.623.434.449	11.959.272.608
Công cụ, dụng cụ	3.618.928.712	843.788.588
Nguyên vật liệu xây dựng	-	1.727.194.407
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>13.406.214.592.820</u></b>	<b><u>14.139.058.524.281</u></b>

(i) Bao gồm tiền sử dụng đất, chi phí giải phóng mặt bằng, chi phí xây dựng và phát triển Dự án Gem Sky World, Gem Riverside, Home Park City, Bảo Ninh 1, Tầm Nhìn Xanh và các dự án khác.

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 và phát hành trái phiếu (Thuyết minh số 26.2 và 26.3).

(ii) Bao gồm bất động sản để bán đã được xây dựng hoàn thành thuộc dự án Gem Sky World, Opal Skyline và các dự án khác.

(iii) Khoản này thể hiện giá trị các lô đất mà Tập đoàn đã mua nhằm mục đích bán lại trong tương lai.

**Chi phí lãi vay vốn hóa**

Trong năm, Tập đoàn đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là 128.911.113.500 VND (năm trước: 115.582.994.914 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 Tập đoàn.

**13. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>	<b>125.529.531.185</b>	<b>130.026.838.018</b>
Chi phí hoa hồng môi giới	114.685.095.357	111.434.415.370
Công cụ, dụng cụ	1.985.269.151	1.143.487.339
Chi phí thuê văn phòng	539.658.816	1.005.946.989
Khác	8.319.507.861	16.442.988.320
<b>Dài hạn</b>	<b>323.855.292.892</b>	<b>483.852.883.858</b>
Chi phí hoa hồng môi giới và nhà mẫu	269.500.451.424	408.882.334.435
Chi phí sửa chữa văn phòng	5.033.219.520	6.339.583.698
Công cụ, dụng cụ	2.514.279.354	6.027.692.662
Khác	46.807.342.594	62.603.273.063
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>449.384.824.077</u></b>	<b><u>613.879.721.876</u></b>

## Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh

B09-DN/HN

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

### 14. 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 có định khác	Tổng cộng
<b>Nguyên giá:</b>						
Số đầu năm	290.654.061.664	13.906.550.663	119.471.139.378	26.704.504.527	23.848.528.249	474.584.784.481
Mua trong năm	6.003.011.467	223.761.636	650.823.900	180.800.000	106.746.482	7.165.143.485
Chuyển sang bất động sản đầu tư	(5.765.287.119)	-	-	-	-	(5.765.287.119)
Thanh lý	(1.321.366.266)	-	(1.191.654.546)	-	-	(2.513.020.812)
Giảm do thanh lý công ty con	-	(443.082.091)	-	-	-	(443.082.091)
Số cuối năm	289.570.419.746	13.687.230.208	118.930.308.732	26.885.304.527	23.955.274.731	473.028.537.944
<b>Trong đó:</b>						
Đã khấu hao hết	360.363.636	527.211.952	16.963.346.050	6.589.174.486	1.018.181.818	25.458.277.942
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>						
Số đầu năm	(42.260.801.565)	(10.707.109.412)	(86.038.179.966)	(22.313.884.088)	(2.965.027.567)	(164.285.002.598)
Khấu hao trong năm	2.975.558.659	(2.218.131.483)	(9.934.063.686)	(2.043.780.688)	(1.158.468.887)	(12.378.886.085)
Chuyển sang bất động sản đầu tư	1.402.882.499	-	-	-	-	1.402.882.499
Thanh lý	165.170.787	-	645.479.549	-	-	810.650.336
Giảm do thanh lý công ty con	-	152.286.343	-	-	-	152.286.343
Số cuối năm	(37.717.189.620)	(12.772.954.552)	(95.326.764.103)	(24.357.664.776)	(4.123.496.454)	(174.298.069.505)
<b>Giá trị còn lại:</b>						
Số đầu năm	248.393.260.099	3.199.441.251	33.432.959.412	4.390.620.439	20.883.500.682	310.299.781.883
Số cuối năm	251.853.230.126	914.275.656	23.603.544.629	2.527.639.751	19.831.778.277	298.730.468.439

**Trong đó:**  
Thế chấp để đảm bảo các khoản vay  
(Thuyết minh số 26.1 và 26.2)

23.603.544.629

## Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh

B09-DN/HN

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

### 15. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VỐ HÌNH

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm	Tài sản khác	Tổng cộng
				VND
<b>Nguyên giá:</b>				
Số đầu năm	35.386.299.368	65.399.187.373	1.510.324.605	102.295.811.346
Đầu tư XDCB hoàn thành	-	20.210.808.523	-	20.210.808.523
Mua trong năm	-	290.955.000	-	290.955.000
Giảm do thanh lý công ty con	-	(50.000.000)	-	(50.000.000)
Số cuối năm	35.386.299.368	85.850.950.896	1.510.324.605	122.747.574.869
<b>Trong đó:</b>				
Đã hao mòn hết	600.743.969	-	1.510.324.605	2.111.068.574
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>				
Số đầu năm	(600.743.969)	(38.307.535.336)	(1.478.799.045)	(40.387.078.350)
Hao mòn trong năm	-	(11.336.147.866)	(31.525.560)	(11.367.673.426)
Giảm do thanh lý công ty con	-	20.833.328	-	20.833.328
Số cuối năm	(600.743.969)	(49.622.849.874)	(1.510.324.605)	(51.733.918.448)
<b>Giá trị còn lại:</b>				
Số đầu năm	34.785.555.399	27.091.652.037	31.525.560	61.908.732.996
Số cuối năm	34.785.555.399	36.228.101.022	-	71.013.656.421

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

**16. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

VND

Nhà cửa và vật kiến trúc

**Nguyên giá:**

Số đầu năm	249.970.598.250
Mua trong năm	52.476.230.636
Chuyển từ tài sản cố định hữu hình	5.765.287.119
Thanh lý	(6.296.808.168)
Số cuối năm	<u>301.915.307.837</u>

**Giá trị khấu hao lũy kế:**

Số đầu năm	(139.655.668.633)
Khấu hao trong năm	(8.224.035.592)
Chuyển từ tài sản cố định hữu hình	(1.402.882.499)
Số cuối năm	<u>(149.282.586.724)</u>

**Giá trị còn lại:**

Số đầu năm	<u>110.314.929.617</u>
Số cuối năm	<u>152.632.721.113</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	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	27.131.208.962	26.034.201.566
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm	9.575.189.861	11.820.610.326
Các khoản tiền thuê thu được hàng năm trong tương lai được trình bày trong <i>Thuyết minh số 35</i> .		

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 2024. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê thực tế và giá thị trường của tài sản, Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại tại ngày này.

**17. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG**

VND

Số cuối năm

Số đầu năm

Dự án Sân Golf và Khu Biệt thự sinh thái tại Nha Trang	566.597.723.717	565.870.530.456
Chi phí phần mềm	122.800.873.434	98.163.463.601
Chi phí dự án khác	45.869.570.576	58.480.786.942
<b>TỔNG CỘNG</b>	<u><b>735.268.167.727</b></u>	<u><b>722.514.780.999</b></u>

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

**18. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

	Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư vào công ty liên kết (Thuyết minh số 18.1)	417.041.140.128	368.847.348.190
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (Thuyết minh số 18.2)	25.000.000.000	25.000.000.000
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	861.217.442	379.012.012
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>442.902.357.570</b>	<b>394.226.360.202</b>

**18.1 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 biểu quyết %	Giá trị ghi sổ VND	Tỷ lệ biểu quyết %	Giá trị ghi sổ VND
Công ty Cổ phần Đất Xanh Capital (i)	Kinh doanh BĐS	49	299.693.461.236	49	299.865.594.090
Công ty TNHH Bất động sản Lan Anh (ii)	Kinh doanh và môi giới BĐS	30	49.392.989.526	-	-
Công ty TNHH Đầu tư Lê Gia Newland (iii)	Kinh doanh và môi giới BĐS	50	39.255.468.825	40	31.589.491.209
Công ty TNHH Tư vấn và Đầu tư Tadugo (iv)	Kinh doanh và môi giới BĐS	25	25.000.000.000	-	-
Công ty TNHH Bất động sản Indochine	Kinh doanh và môi giới BĐS	27.77	2.396.895.164	-	-
Công ty Cổ phần Nhà Ở Ngay Reco	Kinh doanh và môi giới BĐS	25	1.188.615.732	-	-
Công ty Cổ phần Sight Realty	Kinh doanh và môi giới BĐS	45	83.159.021	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Đất Xanh Miền Nam	Kinh doanh và môi giới BĐS	49	-	49	37.392.262.891
Khác	Kinh doanh và môi giới BĐS	36	30.550.624	-	-
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>417.041.140.128</b>		<b>368.847.348.190</b>

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

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

**18.1 Đầu tư vào công ty liên kết (tiếp theo)**

- (i) Công ty Cổ phần Đất Xanh Capital là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 0316541090 do SKHĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 15 tháng 10 năm 2020, và các GCNĐKKD điều chỉnh sau đó. Hoạt động kinh doanh chính hiện tại của Công ty này là kinh doanh bất động sản.
- (ii) Công ty TNHH Bất động sản Lan Anh là một công ty TNHH được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 3702805498 do SKHĐT Tỉnh Bình Dương cấp ngày 30 tháng 8 năm 2019, và các GCNĐKKD điều chỉnh sau đó. Hoạt động kinh doanh chính hiện tại của Công ty này là kinh doanh bất động sản.
- (iii) 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 Bình Định 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, kinh doanh và khai thác khoáng sản, xây dựng công trình.
- (iv) Công ty TNHH Tư vấn và Đầu tư Tadugo là một công ty TNHH được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 0202203309 do SKHĐT Thành phố Hải Phòng cấp ngày 7 tháng 6 năm 2023, 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	479.253.476.732
Mua mới	<u>86.614.895.164</u>
Số cuối năm	<u>565.868.371.896</u>

**Phần lợi nhuận lũy kế sau khi mua công ty liên kết:**

Số đầu năm	(110.406.128.542)
Phần lỗ từ công ty liên kết trong năm	<u>(38.421.103.226)</u>
Số cuối năm	<u>(148.827.231.768)</u>

**Giá trị còn lại:**

Số đầu năm	<u>368.847.348.190</u>
Số cuối năm	<u>417.041.140.128</u>

**18.2 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. Khoản trái phiếu trị giá 25.000.000.000 VND được dùng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay dài hạn (Thuyết minh số 26.1).



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

**19. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI**

VND

**Nguyên giá:**

Số đầu năm và số cuối năm 263.273.259.776

**Phân bổ lũy kế:**

Số đầu năm (118.729.822.695)

Phân bổ trong năm (26.327.325.960)

Số cuối năm (145.057.148.655)

**Giá trị còn lại:**

Số đầu năm 144.543.437.081

Số cuối năm 118.216.111.121

**20. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

VND

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Phải trả cho bên khác	728.557.174.842	728.557.174.842	767.204.833.546	767.204.833.546
- Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại Phước Thành	113.268.990.928	113.268.990.928	133.998.273.356	133.998.273.356
- Đối tượng khác	615.288.183.914	615.288.183.914	633.206.560.190	633.206.560.190
Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 34)	134.140.190	134.140.190	-	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>728.691.315.032</b>	<b>728.691.315.032</b>	<b>767.204.833.546</b>	<b>767.204.833.546</b>

**21. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN**

VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Cá nhân mua căn hộ và đất nền trả tiền trước	1.022.572.522.260	1.736.802.463.834
Khách hàng khác trả tiền trước	49.613.293.686	12.741.954.073
Trả tiền trước từ bên liên quan (Thuyết minh số 34)	1.937.744.594	1.888.191.712
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.074.123.560.540</b>	<b>1.751.432.609.619</b>

## Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh

B09-DN/HN

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

### 22. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Giảm do thanh lý công ty con	Số cuối năm
<b>Phải thu</b>	<b>164.815.448.642</b>	<b>50.402.643.562</b>	<b>(30.123.727.222)</b>	-	<b>185.094.364.982</b>
Thuế giá trị gia tăng	159.353.377.307	15.155.344.976	(30.123.727.222)	-	144.384.995.061
Được khấu trừ	5.462.071.335	35.247.298.586	-	-	40.709.369.921
Khác					
<b>Phải trả</b>	<b>840.687.200.623</b>	<b>509.731.370.026</b>	<b>(768.377.807.694)</b>	<b>(6.673.128.370)</b>	<b>575.367.634.585</b>
Thuế giá trị gia tăng	157.994.045.066	243.524.025.911	(285.924.200.311)	(4.547.677.363)	111.046.193.303
Thuế TNDN	572.255.123.163	169.251.445.590	(412.793.567.661)	-	328.713.001.092
Thuế thu nhập cá nhân	12.840.141.855	65.896.070.531	(66.660.740.415)	(2.124.981.327)	9.950.490.644
Khác	97.597.890.539	31.059.827.994	(2.999.299.307)	(469.680)	125.657.949.546
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>675.871.751.981</b>	<b>459.328.726.464</b>	<b>(738.254.080.472)</b>	<b>(6.673.128.370)</b>	<b>390.273.269.603</b>

VND

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 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	299.519.800.050	417.660.448.004
Chi phí lãi vay	151.414.328.512	114.030.731.074
Phí môi giới	46.737.521.531	36.199.778.997
Chi phí tư vấn	3.963.928.515	10.260.088.199
Khác	55.277.449.933	58.726.996.789
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>556.913.028.541</u></b>	<b><u>636.878.043.063</u></b>

**24. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN NGẮN HẠN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Doanh thu từ dịch vụ bất động sản	66.564.152.528	97.619.605.835
Doanh thu về phí quản lý	8.960.803.478	17.101.940.929
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>75.524.956.006</u></b>	<b><u>114.721.546.764</u></b>

**25. PHẢI TRẢ KHÁC**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>	<b>3.922.979.589.809</b>	<b>4.608.603.836.210</b>
Nhận đặt cọc của khách hàng cá nhân mua căn hộ, nhà phố	1.900.038.933.301	2.285.599.642.953
Nhận vốn góp theo các HĐHTKD	1.196.689.564.412	1.395.801.523.942
- Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Hà An SG ("Hà An SG") (*)	1.080.000.000.000	1.080.000.000.000
- Công ty TNHH Đầu tư Xuất Nhập Khẩu Tổng hợp Đức Mai	-	151.050.194.678
- Khác	116.689.564.412	164.751.329.264
Thu hộ tiền cho chủ đầu tư dự án	438.912.853.897	415.110.252.311
Phí bảo trì	134.393.243.435	128.018.324.373
Nhận đặt cọc, ký quỹ, ký cược ngắn hạn	90.281.229.404	130.369.963.540
Khác	162.663.765.360	253.704.129.091
<b>Dài hạn</b>	<b>2.832.389.000</b>	<b>128.204.035.990</b>
Nhận vốn góp theo các HĐHTKD	-	126.566.646.990
Khác	2.832.389.000	1.637.389.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>3.925.811.978.809</u></b>	<b><u>4.736.807.872.200</u></b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả bên khác</i>	3.816.983.337.268	4.552.694.838.893
<i>Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 34)</i>	108.828.641.541	184.113.033.307

(\*) Số dư thể hiện giá trị của hợp đồng hợp tác kinh doanh giữa Phước Sơn, công ty con và Hà An SG. Theo đó, Hà An SG sẽ góp vốn đầu tư và nhận phân phối độc quyền các sản phẩm của dự án Đất Xanh Home Park City tọa lạc tại Thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương với diện tích phân phối tổng cộng là 45.000 m<sup>2</sup>.

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

**26. VAY VÀ NỢ**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>	<b>3.230.367.385.594</b>	<b>2.590.756.019.445</b>
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 26.1)	805.341.545.964	855.230.182.819
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 26.2)	1.472.022.997.023	1.192.087.480.318
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 26.3)	948.479.826.294	251.146.255.147
Vay bên khác	4.523.016.313	94.393.700.439
Trái phiếu	-	47.898.400.722
Vay bên liên quan	-	150.000.000.000
<b>Dài hạn</b>	<b>3.325.421.884.628</b>	<b>2.698.543.683.373</b>
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 26.2)	2.869.171.236.115	1.531.954.848.160
Trái phiếu (Thuyết minh số 26.3)	441.250.648.513	1.150.868.835.213
Vay bên khác	15.000.000.000	15.720.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>6.555.789.270.222</u></b>	<b><u>5.289.299.702.818</u></b>

Tình hình tăng giảm các khoản vay như sau:

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	5.289.299.702.818	5.771.364.507.706
Vay trong năm	4.052.762.228.967	3.299.753.557.392
Trả nợ gốc vay	(2.791.589.645.284)	(3.699.068.301.762)
Chi phí phát hành trái phiếu	(997.272.727)	(20.000.000)
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	6.314.256.448	12.206.813.956
Giảm do thanh lý công ty con	-	(94.936.874.474)
Số cuối năm	<u>6.555.789.270.222</u>	<u>5.289.299.702.818</u>

**26.1 Các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng**

Chi tiết các khoản vay ngân hàng như sau:

	VND	
Ngân hàng	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngân hàng Thương mại Cổ phần ("TMCP") Công thương Việt Nam	335.613.403.524	416.960.643.483
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	166.178.379.813	143.174.626.967
Ngân hàng liên doanh Việt Nga	150.647.933.550	115.991.081.664
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam	76.100.000.000	50.352.520.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	72.986.209.038	89.301.804.065
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	3.815.620.039	25.659.506.840
Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh	-	12.000.000.000
Ngân hàng TMCP Tiên Phong	-	1.790.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>805.341.545.964</u></b>	<b><u>855.230.182.819</u></b>

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

**26. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)**

**26.1 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 thị trường 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	218.021.798.507	Từ ngày 6 tháng 2 năm 2025 đến ngày 26 tháng 9 năm 2025	Hợp đồng tiền gửi trị giá 48.500.000.000 VND và trái phiếu trị giá 25.000.000.000 VND. Quyền sử dụng đất của các lô đất thuộc dự án Tiên Hải và các lô đất khác trị giá 208.437.639.263 VND
Khoản vay 2	40.000.000.000	Ngày 10 tháng 9 năm 2025	Quyền sử dụng đất của các lô đất thuộc dự án Tiên Hải
Khoản vay 3	39.959.914.701	Ngày 30 tháng 9 năm 2025	Quyền sử dụng đất của dự án Tiên Hải trị giá 16.393.500.000 VND
Khoản vay 4	30.673.302.520	Ngày 25 tháng 9 năm 2025	Quyền sử dụng đất của dự án Tiên Hải trị giá 12.649.500.000 VND
Khoản vay 5	6.958.387.796	Từ ngày 17 tháng 6 năm 2025 đến ngày 30 tháng 6 năm 2025	Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn
	<u>335.613.403.524</u>		

**Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng**

Khoản vay 1	119.309.839.478	Từ ngày 11 tháng 1 năm 2025 đến ngày 19 tháng 7 năm 2025	Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn trị giá 7.273.583.611 VND. Quyền sử dụng đất của các lô đất thuộc dự án Tiên Hải, Long Châu, Lotus Bắc Giang trị giá 222.543.290.000 VND
Khoản vay 2	43.141.808.904	Từ ngày 26 tháng 7 năm 2025 đến ngày 6 tháng 11 năm 2025	Quyền sử dụng đất của 19 lô đất nền thuộc Khu nhà ở phía Đông đường Hùng Vương thuộc dự án La Maison Premium
Khoản vay 3	3.726.731.431	Ngày 4 tháng 6 năm 2025	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của dự án Cara River Park
	<u>166.178.379.813</u>		

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

**26. VAY VÀ NỢ (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>150.647.933.550</u>	Ngày 30 tháng 11 năm 2025	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của dự án Khu đô thị Phú Mỹ An, Phường Hòa Hải, Quận Ngũ Hành Sơn, Thành phố Đà Nẵng
-------------	------------------------	---------------------------	--

**Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam**

Khoản vay 1	<u>72.986.209.038</u>	Từ ngày 11 tháng 3 năm 2025 đến ngày 30 tháng 6 năm 2025	Hợp đồng tiền gửi trị giá 9.400.000.000 VND và quyền sử dụng đất thuộc dự án Long Châu trị giá 60.318.500.000 VND
-------------	-----------------------	--	---

**Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam**

Khoản vay 1	28.300.000.000	Ngày 23 tháng 5 năm 2025	Hợp đồng mua bán sản thương mại dự án Tecco Elite
Khoản vay 2	23.900.000.000	Ngày 7 tháng 4 năm 2025	Hợp đồng mua bán sản thương mại dự án Tecco Elite
Khoản vay 3	23.900.000.000	Ngày 7 tháng 4 năm 2025	Hợp đồng mua bán sản thương mại dự án Tecco Garden
	<u>76.100.000.000</u>		

**Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam**

Khoản vay 1	<u>3.815.620.039</u>	Ngày 20 tháng 12 năm 2025	Phương tiện vận tải
-------------	----------------------	---------------------------	---------------------

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

**26. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)**

**26.2 Vay dài hạn từ ngân hàng**

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

Ngân hàng	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	2.271.305.090.088	1.679.079.060.590
Ngân hàng TMCP Quân đội	1.066.210.461.899	-
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	777.150.000.000	782.432.000.000
Ngân hàng TMCP Hàng hải Việt Nam	160.698.835.227	147.951.392.043
Ngân hàng TMCP Đệ Nhất - Chi nhánh Hồ Chí Minh	37.916.666.666	50.555.555.556
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	14.946.000.000	15.146.000.000
Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam	-	44.568.809.751
Ngân hàng khác	12.967.179.258	4.309.510.538
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>4.341.194.233.138</u></b>	<b><u>2.724.042.328.478</u></b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Vay dài hạn</i>	2.869.171.236.115	1.531.954.848.160
<i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>	1.472.022.997.023	1.192.087.480.318

Các khoản vay dài hạn ngân hàng được tính theo lãi suất thị trường có thể áp dụng.

## Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh

B09-DN/HN

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

26.	VAY VÀ NỢ (tiếp theo)		Mục đích vay	Hình thức đảm bảo
26.2	Vay dài hạn từ ngân hàng (tiếp theo)			
	Chỉ tiết các khoản vay dài hạn từ ngân hàng được trình bày như sau (tiếp theo):	Số cuối năm	Kỳ hạn trả gốc	
	Ngân hàng	(VND)		
	<b>Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng</b>			
	Khoản vay 1	1.250.000.000.000	Từ ngày 3 tháng 4 năm 2025 và ngày 3 tháng 10 năm 2026	Quyền sử dụng đất của các lô đất tại huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai thuộc một phần dự án Gem Sky World ("GSW"); và quyền tài sản phát sinh từ dự án GSW
	Khoản vay 2	800.000.000.000	Ngày 25 tháng 9 năm 2026	Quyền sử dụng đất của 242 lô đất tại huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai và các tài sản khác của Hội An Invest
	Khoản vay 3	204.145.710.271	Ngày 28 tháng 10 năm 2026	Quyền sử dụng đất của 19 lô đất nền thuộc Khu nhà ở phía Đông đường Hùng Vương thuộc dự án La Maison Premium
	Khoản vay 4	17.100.000.000	Từ ngày 3 tháng 1 năm 2025 và ngày 18 tháng 4 năm 2025	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của dự án Cara River Park
	Khoản vay 5	59.379.817	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Phương tiện vận tải
	Trong đó:	2.271.305.090.088		
	Vay dài hạn đến hạn trả	577.159.379.817		
	<b>Ngân hàng TMCP Quân Đội</b>			
	Khoản vay 1	956.210.461.899	Từ ngày 10 tháng 4 năm 2026 đến ngày 10 tháng 1 năm 2030	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của dự án Gem Riverside
	Khoản vay 2	110.000.000.000	Ngày 28 tháng 12 năm 2028	Quyền sử dụng đất và quyền sử dụng tài sản gắn liền với đất của 20 lô đất thuộc dự án Khu đô thị Đất Quảng Riverside
	Trong đó:	1.066.210.461.899		
	Vay dài hạn đến hạn trả	11.000.000.000		



**Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh**

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

<b>26. VAY VÀ NỢ</b> (tiếp theo)				
<b>26.2 Vay dài hạn từ ngân hàng</b> (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
<b>Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam</b>				
Khoản vay 1	772.000.000.000	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, Tỉnh Quảng Bình
Khoản vay 2	5.150.000.000	Ngày 29 tháng 10 năm 2026	Mua tài sản	Phương tiện vận tải
	<u>777.150.000.000</u>			
<b>Trong đó:</b>				
Vay dài hạn đến hạn trả	773.032.768.813			
<b>Ngân hàng TMCP Hàng hải Việt Nam</b>				
Khoản vay 1	91.996.278.412	Ngày 22 tháng 12 năm 2026	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	68.702.556.815	Từ ngày 27 tháng 1 năm 2025 đến 26 tháng 12 năm 2025	Tài trợ các dự án đang triển khai	
	<u>160.698.835.227</u>			
<b>Trong đó:</b>				
Vay dài hạn đến hạn trả	68.702.556.815			

**Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh**

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

<b>26. VAY VÀ NỢ</b> (tiếp theo)				
<b>26.2 Các khoản vay từ ngân hàng dài hạn</b> (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
<b>Ngân hàng TMCP Đệ Nhất - Chi nhánh Hồ Chí Minh</b>				
Khoản vay 1	<u>37.916.666.666</u>	Từ ngày 30 tháng 6 năm 2025 đến ngày 30 tháng 8 năm 2025	Tài trợ các dự án đang triển khai	Quyền sử dụng đất và quyền sử dụng nhà ở của 10 lô đất thuộc dự án Khu nhà ở phía Đông đường Trần Đăng Ninh (dự án Le Pavillion) và quyền sử dụng đất của 4 lô đất thuộc dự án Khu biệt thự ven sông Cỏ Cò (dự án Phú Mỹ An One River)
<b>Trong đó:</b>				
Vay dài hạn đến hạn trả	37.916.666.666			
<b>Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam</b>				
Khoản vay 1	14.450.000.000	Ngày 21 tháng 7 năm 2038	Mua tài sản	Quyền sử dụng đất của dự án Tiến Hải trị giá 14.335.420.000 VND
Khoản vay 2	496.000.000	Từ ngày 30 tháng 6 năm 2025 đến ngày 27 tháng 3 năm 2026	Mua tài sản	Phương tiện vận tải
	<u>14.946.000.000</u>			
<b>Trong đó:</b>				
Vay dài hạn đến hạn trả	1.269.000.000			

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

**26. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)**

**26.2 Các khoản vay từ ngân hàng dài hạn (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
<b>Ngân hàng khác</b>				
Ngân hàng khác	<u>12.967.179.258</u>	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	2.942.624.912
----------------------------	---------------

**26.3 Trái phiếu dài hạn**

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

Tổ chức thu xếp phát hành	Số cuối năm	Số đầu năm	VND
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	748.636.905.822	945.649.056.242	
Công ty Cổ Phần Chứng Khoán Alpha	234.164.398.483	-	
Công ty TNHH Chứng khoán JB Việt Nam	207.086.250.030	205.143.750.018	
Công ty Chứng khoán Ngân hàng Công thương Việt Nam	199.842.920.472	199.684.784.100	
Công ty Quản lý quỹ đầu tư MB	-	51.537.500.000	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<u><b>1.389.730.474.807</b></u>	<u><b>1.402.015.090.360</b></u>	

Trong đó:

Nợ dài hạn đến hạn trả	948.479.826.294	251.146.255.147
Nợ dài hạn	441.250.648.513	1.150.868.835.213

Khoản trái phiếu được tính theo lãi suất có thể áp dụng theo Hợp đồng đặt mua trái phiếu.

**Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh**

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

**26. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)**

**26.3 Trái phiếu dài hạn (tiếp theo)**

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

Tổ chức thu xếp phát hành	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích	Hình thức đảm bảo
<b>Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng</b>				
Ngày phát hành 29 tháng 4 năm 2022	450.000.000.000	Ngày 29 tháng 4 năm 2025	Tài trợ các dự án đang triển khai	Quyền sử dụng đất và công trình trên khu đất tại An Phú, Thị xã Thuận An, tỉnh Bình Dương
Ngày phát hành 19 tháng 5 năm 2022	300.000.000.000	Ngày 19 tháng 11 năm 2025	Tài trợ các dự án đang triển khai	Cổ phần của Phước Sơn, Hội An tại Hà An và quyền tài sản từ hợp đồng phân phối giữa Hà An và Hội An.
Chi phí phát hành trái phiếu chưa phân bổ	(1.363.094.178)			
	<u>748.636.905.822</u>			
<b>Công ty Cổ phần Chứng khoán Alpha</b>				
Ngày phát hành 22 tháng 7 năm 2024	235.000.000.000	Ngày 28 tháng 6 năm 2027	Tài trợ các dự án đang triển khai	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại 2W đường Ung Văn Khiêm, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh
Chi phí phát hành trái phiếu chưa phân bổ	(835.601.517)			
	<u>234.164.398.483</u>			

**Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh**

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

**26. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)**

**26.3 Trái phiếu dài hạn (tiếp theo)**

Chi tiết các khoản trái phiếu dài hạn được trình bày như sau (tiếp theo):

Tổ chức thu xếp phát hành	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích	Hình thức đảm bảo
<b>Công ty TNHH Chứng khoán JB Việt Nam</b>				
Ngày phát hành 20 tháng 7 năm 2022	210.000.000.000	Ngày 20 tháng 7 năm 2026	Bổ sung vốn lưu động	22.000.000 cổ phần phổ thông của DXS thuộc sở hữu của DXG. Toàn bộ các quyền và lợi ích phát sinh từ/có liên quan đến toàn bộ số cổ phiếu DXS nêu trên kể từ ngày cầm cổ (bao gồm và không giới hạn toàn bộ cổ tức được trả bằng cổ phiếu, cổ tức được trả bằng tiền mặt, cổ phiếu thưởng và quyền mua chứng khoán)
Chi phí phát hành trái phiếu chưa phân bổ	(2.913.749.970)			
	<u>207.086.250.030</u>			

**Công ty Cổ phần Chứng Khoán Ngân Hàng Công Thương Việt Nam**

Ngày phát hành 31 tháng 12 năm 2024	200.000.000.000	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Bổ sung vốn lưu động	42.322.271 cổ phiếu DXS
Chi phí phát hành trái phiếu chưa phân bổ	(157.079.528)			
	<u>199.842.920.472</u>			

## Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 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	Cổ phiếu quỹ	Quý đầu tư phát triển	Vốn khác thuộc chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
<b>Năm trước</b>								VND
Số đầu năm	6.117.790.020.000	80.398.440.806	(2.500.560.000)	106.673.070.652	634.480.052.599	2.308.311.063.143	4.839.779.563.252	14.084.931.650.452
Thường bằng cổ phiếu của công ty con	-	-	-	-	725.776.189.532	(725.776.189.532)	-	-
Góp vốn của cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	-	28.990.500.001	28.990.500.001
Cổ tức trả cho cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	-	(80.339.052.386)	(80.339.052.386)
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	171.983.289.231	(21.743.250.633)	150.240.038.598
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	4.297.383.804	-	(4.297.383.804)	-	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	(13.716.267.999)	(4.702.257.068)	(18.418.525.067)
Thay đổi tỷ lệ sở hữu tại công ty con	-	-	-	18.726.800	-	(279.148.049)	2.241.632.766	1.981.211.517
Thanh lý công ty con	-	-	-	-	-	-	18.982.084.526	18.982.084.526
<b>Số cuối năm</b>	<b>6.117.790.020.000</b>	<b>80.398.440.806</b>	<b>(2.500.560.000)</b>	<b>110.989.181.256</b>	<b>1.360.256.242.131</b>	<b>1.736.225.362.990</b>	<b>4.783.209.220.458</b>	<b>14.186.367.907.641</b>

## Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 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	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Vốn khác thuộc chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng	VND
<b>Năm nay</b>									
Số đầu năm	6.117.790.020.000	80.398.440.806	(2.500.560.000)	110.989.181.256	1.360.256.242.131	1.736.225.362.990	4.783.209.220.458	14.186.367.907.641	
Phát hành cổ phiếu (Thuyết minh số 4)	1.016.719.190.000	202.754.898.000	-	-	-	-	-	1.219.474.088.000	
Phát hành cổ phiếu ESOP (Thuyết minh số 4)	90.000.000.000	-	-	-	-	(90.000.000.000)	-	-	
Phát hành cổ phiếu ESOP ở công ty con (*)	-	-	-	-	-	(30.141.652.640)	30.141.652.640	-	
Góp vốn của cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	-	6.450.000.000	6.450.000.000	
Cổ tức trả cho cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	-	(6.644.524.073)	(6.644.524.073)	
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	255.935.001.805	197.493.101.996	453.428.103.801	
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	3.439.665.784	-	(3.439.665.784)	-	-	
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	(5.439.453.616)	-	(5.439.453.616)	
Thay đổi tỷ lệ sở hữu tại công ty con	-	-	-	-	-	(375.736.871.035)	(275.486.121.518)	(651.222.992.553)	
Khác	-	-	-	-	-	(131.848.023)	-	(131.848.023)	
<b>Số cuối năm</b>	<b>7.224.509.210.000</b>	<b>283.153.338.806</b>	<b>(2.500.560.000)</b>	<b>114.428.847.040</b>	<b>1.360.256.242.131</b>	<b>1.487.270.873.697</b>	<b>4.735.163.329.503</b>	<b>15.202.281.281.177</b>	

(\*) Trong năm, DXS, công ty con đã hoàn tất việc phát hành 5.000.000 cổ phiếu ESOP năm 2023 được trích từ nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối với tổng giá trị phát hành là 50.000.000.000 VND. Phần sở hữu tương ứng với phần lợi ích cổ đông không kiểm soát tăng thêm là 30.141.652.640 VND được điều chỉnh giảm lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 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
<b>Vốn đã góp của chủ sở hữu</b>		
Số đầu năm	6.117.790.020.000	6.117.790.020.000
Phát hành cổ phiếu	1.016.719.190.000	-
Phát hành cổ phiếu ESOP	90.000.000.000	-
Số cuối năm	<u>7.224.509.210.000</u>	<u>6.117.790.020.000</u>

**Cổ tức đã công bố trong năm tài chính**

*Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông  
Cổ tức bằng tiền đã trả cho cổ đông  
không kiểm soát*

	Số cuối năm Số cổ phiếu	Số đầu năm Số cổ phiếu
	10.352.029.493	76.013.361.343

**27.3 Cổ phiếu phổ thông**

	Số cuối năm Số cổ phiếu	Số đầu năm Số cổ phiếu
Cổ phiếu được phép phát hành	722.450.921	611.779.002
Cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	722.450.921	611.779.002
Cổ phiếu quỹ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	(1.747.486)	(1.747.486)
Cổ phiếu đang lưu hành <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	720.703.435	610.031.516



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

**27. VỐN CHỦ SỞ HỮU** (tiếp theo)

**27.4 Lãi trên cổ phiếu**

Lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu được tính toán như sau:

	Năm nay	Năm trước (điều chỉnh lại)
Lợi nhuận sau thuế (VND)	255.935.001.805	171.983.289.231
Trừ: Quỹ khen thưởng, phúc lợi (VND) (i)	<u>(7.576.869.847)</u>	<u>(5.439.453.616)</u>
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	248.358.131.958	166.543.835.615
Ảnh hưởng suy giảm do chi phí lãi vay phát sinh từ trái phiếu chuyển đổi	<u>-</u>	<u>2.688.000.002</u>
<b>Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đồng sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm</b>	<b>248.358.131.958</b>	<b>169.231.835.617</b>
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân	704.591.492	610.031.516
Ảnh hưởng suy giảm do Trái phiếu có thể chuyển đổi	<u>-</u>	<u>2.402.042</u>
<b>Bình quân giá quyền của số cổ phiếu phổ thông đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm</b>	<b>704.591.492</b>	<b>612.433.558</b>
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)</b>	<b>352</b>	<b>276</b>
<b>Lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu) (ii)</b>	<b>352</b>	<b>276</b>

(i) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 được điều chỉnh giảm cho khoản dự tính trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận của năm 2024 được phê duyệt trong Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01/2024/NQ-DXG/ĐHĐCĐ ngày 19 tháng 4 năm 2024.

Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 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 2023 để phản ánh khoản thực trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận để lại của năm 2023 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01/2024/NQ-DXG/ĐHĐCĐ ngày 19 tháng 4 năm 2024.

(ii) Số lượng cổ phiếu bình quân của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 đã được điều chỉnh lại để phản ánh việc phát hành 9.000.000 cổ phiếu ESOP cho người lao động từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của Công ty vào ngày 15 tháng 1 năm 2024 (Thuyết minh số 4).

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.



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

**28. DOANH THU**

**28.1 Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Năm nay	VND Năm trước
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>4.795.471.317.826</b>	<b>3.724.825.944.342</b>
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu từ bán căn hộ, nhà phố và đất nền	3.319.165.511.979	2.819.389.513.742
Doanh thu dịch vụ bất động sản	1.190.716.710.157	601.529.617.203
Doanh thu từ hợp đồng xây dựng	35.206.014.014	95.134.530.841
Doanh thu từ dịch vụ quản lý, cho thuê và các dịch vụ khác	250.383.081.676	208.772.282.556
<b>DOANH THU THUẦN</b>	<b><u>4.795.471.317.826</u></b>	<b><u>3.724.825.944.342</u></b>

**28.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

	Năm nay	VND Năm trước
Lãi cho vay, lãi tiền gửi	47.330.050.114	75.581.272.041
Thu nhập từ thanh lý khoản đầu tư	-	329.333.896.577
Khác	440.648.165	4.235.478.399
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>47.770.698.279</u></b>	<b><u>409.150.647.017</u></b>

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

	Năm nay	VND Năm trước
Giá vốn bán căn hộ, nhà phố và đất nền	1.983.870.688.528	1.564.434.634.204
Giá vốn dịch vụ bất động sản	332.559.607.612	193.632.907.837
Giá vốn hợp đồng xây dựng	8.336.423.002	79.455.771.497
Giá vốn dịch vụ quản lý, cho thuê và các dịch vụ khác	165.056.178.363	176.920.777.994
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>2.489.822.897.505</u></b>	<b><u>2.014.444.091.532</u></b>

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

**30. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	413.985.815.718	536.714.234.843
Chi phí phát hành trái phiếu	6.314.256.448	12.206.813.956
Lỗ từ thanh lý khoản đầu tư tài chính	47.684.455	1.323.341.084
Khác	49.746.788.604	43.008.595.122
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>470.094.545.225</u></b>	<b><u>593.252.985.005</u></b>

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Chi phí bán hàng</b>	<b>734.577.364.641</b>	<b>585.675.082.461</b>
Chi phí môi giới	293.693.396.716	194.422.513.918
Chi phí lương	155.953.517.809	114.609.958.320
Chi phí quảng cáo	79.206.308.462	65.649.837.216
Hỗ trợ lãi suất	42.816.354.628	32.701.799.079
Chi phí khấu hao và hao mòn	10.581.655.918	14.861.331.369
Chi phí khác	152.326.131.108	163.429.642.559
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>430.767.842.398</b>	<b>390.860.153.660</b>
Chi phí lương	203.863.313.208	202.168.352.334
Chi phí dịch vụ mua ngoài	62.803.545.879	38.364.028.219
Chi phí dự phòng	65.002.290.092	38.736.180.015
Chi phí phân bổ lợi thế thương mại	26.327.325.960	26.327.325.960
Chi phí khấu hao và hao mòn	22.267.451.152	28.279.170.124
Chi phí khác	50.503.916.107	56.985.097.008
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.165.345.207.039</u></b>	<b><u>976.535.236.121</u></b>

**32. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Thu nhập khác</b>	<b>140.092.198.937</b>	<b>108.335.337.626</b>
Thu nhập từ phạt vi phạm hợp đồng	118.572.448.275	84.142.234.154
Khác	21.519.750.662	24.193.103.472
<b>Chi phí khác</b>	<b>89.404.813.087</b>	<b>92.544.416.700</b>
Chi phí phạt chậm nộp thuế trích trước	44.627.869.244	67.561.548.898
Chi phí phạt thanh lý hợp đồng	32.757.050.433	6.726.040.409
Khác	12.019.893.410	18.256.827.393
<b>LỢI NHUẬN KHÁC</b>	<b><u>50.687.385.850</u></b>	<b><u>15.790.920.926</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 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 Tập đoàn là 20% thu nhập chịu thuế.

Các báo cáo thuế của Tập đoàn 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	169.233.062.593	180.089.768.499
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	18.382.997	(8.174.886.115)
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	<u>107.566.099.569</u>	<u>130.998.156.825</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>276.817.545.159</u></b>	<b><u>302.913.039.209</u></b>

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b><u>730.245.648.960</u></b>	<b><u>453.153.077.808</u></b>
Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Tập đoàn	146.049.129.792	90.630.615.562
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Lỗi từ công ty liên kết	7.684.220.645	22.476.424.364
Lỗi thuế trong năm chưa ghi nhận thuế hoãn lại	97.732.178.098	109.451.110.520
Chi phí không được trừ	33.856.888.086	74.077.042.683
Phân bổ lợi thế thương mại	5.265.465.192	5.265.465.192
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	18.382.997	(8.174.886.115)
Lỗi từ năm trước chuyển sang	(13.949.834.991)	(2.644.959.228)
Khác	<u>161.115.340</u>	<u>11.832.226.231</u>
<b>Chi phí thuế TNDN</b>	<b><u>276.817.545.159</u></b>	<b><u>302.913.039.209</u></b>

**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 Tập đoàn khác với 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 kỳ khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải nộp của Tập đoàn được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc năm tài chính.

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

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

**33.3 Thuế TNDN hoãn lại**

Tập đoàn đã ghi nhận khoản tài sản thuế TNDN hoãn lại và thuế TNDN hoãn lại phải trả với các biến động trong năm nay và năm trước như sau:

	VND			
	<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>
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>				
Lợi nhuận nội bộ chưa thực hiện	82.229.519.927	137.073.388.105	(54.843.868.178)	(41.377.136.960)
Chi phí phải trả	14.270.708.837	14.359.126.101	(88.417.264)	(42.396.450.553)
Thuế TNDN đã nộp từ các khoản tiền thanh toán theo tiến độ của khách hàng (*)	5.010.450.602	26.799.367.528	(21.788.916.926)	10.647.658.136
Khác	1.524.865.829	1.589.865.829	(65.000.000)	(355.482.899)
	<b><u>103.035.545.195</u></b>	<b><u>179.821.747.563</u></b>		
<b>Thuế thu nhập hoãn lại phải trả</b>				
Dự phòng các khoản đầu tư	(184.064.051.262)	(147.720.321.584)	(36.343.729.678)	(51.303.906.545)
Khác	(2.466.357.170)	(8.030.189.647)	5.563.832.477	(6.212.838.003)
	<b><u>(186.530.408.432)</u></b>	<b><u>(155.750.511.231)</u></b>		
<b>Chi phí thuế hoãn lại tính vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất</b>			<b><u>(107.566.099.569)</u></b>	<b><u>(130.998.156.825)</u></b>

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

**33.4 Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận**

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận đối với khoản mục sau do tính không chắc chắn của thu nhập chịu thuế trong tương lai:

	VND
Lỗ thuế chuyển sang các năm sau của các công ty con	<u>488.660.890.489</u>

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

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

Danh sách các bên liên quan có quan hệ kiểm soát và các bên liên quan có giao dịch trọng yếu với Tập đoàn trong năm và tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 như sau:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>
Công ty Cổ phần Đất Xanh Capital	Công ty liên kết
Đất Xanh Miền Nam	Công ty liên kết
Công ty TNHH Bất động sản Lan Anh	Công ty liên kết
Công ty TNHH Đầu tư Lê Gia Newland	Công ty liên kết
Công ty TNHH Tư vấn và Đầu tư Tadugo	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Bất động sản Indochine ("Indochine")	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Nhà Ở Ngay Reco	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Sight Realty	Công ty liên kết
Ông Lương Ngọc Huy	Chủ tịch
Ông Lương Trí Thìn	Thành viên HĐQT
Ông Hà Đức Hiếu	Thành viên HĐQT
Ông Nguyễn Phạm Anh Tài	Thành viên HĐQT
Ông Bùi Ngọc Đức	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc ("TGD")
Bà Đỗ Thị Thái	Phó TGD
Ông Nguyễn Trường Sơn	Phó TGD
Ông Lê Đặng Quốc Hùng	Giám đốc tài chính
Bà Bùi Thanh Thảo	Kế toán Trưởng
Ông Trần Ngọc Thành	Thành viên Ban TGD của công ty con
Ông Trần Ngọc Thái	Thành viên Ban TGD của công ty con
Ông Phạm Văn Viên	Thành viên Ban TGD của công ty con
Ông Trần Hoài Nam	Thành viên Ban TGD của công ty con
Ông Nguyễn Hiền Ninh	Thành viên Ban TGD của công ty con
Ông Trần Xuân Thông	Thành viên Ban TGD của công ty con
Cá nhân 1	Nhân viên Tập đoàn
Cá nhân 2	Nhân viên Tập đoàn
Cá nhân 3	Nhân viên Tập đoàn
Cá nhân 4	Nhân viên Tập đoàn (không còn là nhân viên Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2024)
Cá nhân 5	Nhân viên Tập đoàn

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 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 Tập đoàn với các bên liên quan trong năm nay và năm trước bao gồm:

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	VND
			Năm trước
Ông Lương Trí Thìn	Thanh toán gốc vay	180.000.000.000	-
	Vay	30.000.000.000	150.000.000.000
	Thanh toán lãi vay	4.990.684.931	-
	Lãi đi vay	3.119.826.966	3.348.233.598
Ông Trần Xuân Thông	Ký quỹ cung cấp dịch vụ môi giới dự án	117.322.059.989	-
	Tạm ứng	52.160.385.764	4.000.000.000
Ông Trần Hoài Nam	Trả trước tiền mua đất	90.440.887.879	-
	Tạm ứng	9.843.583.676	63.951.788.584
	Hoàn trả bất động sản đã mua	6.375.925.836	-
	Thu hộ theo Hợp đồng ký quỹ cung cấp dịch vụ môi giới dự án	2.425.500.000	-
	Doanh thu từ cho thuê	126.104.354	-
	Mua bất động sản thành phẩm	-	20.977.805.670
Ông Nguyễn Hiền Ninh	Ký quỹ cung cấp dịch vụ môi giới dự án	45.266.290.862	4.603.487.046
	Thu hộ theo Hợp đồng ký quỹ cung cấp dịch vụ môi giới dự án	2.947.714.875	-
Ông Trần Ngọc Thành	Ứng tiền mua đất	20.540.000.000	-
Ông Trần Ngọc Thái	Ký quỹ cung cấp dịch vụ môi giới dự án	17.295.910.562	-
	Tạm ứng	4.139.434.000	1.400.000.000
	Mua bất động sản thành phẩm	-	8.681.600.000
Ông Phạm Văn Viên	Tạm ứng	11.545.000.000	3.188.000.000
Cá nhân 1	Thu hồi tiền ứng trước	97.731.067.500	-
	Ứng tiền nhận chuyển nhượng đất	81.000.000.000	3.618.380.428
	Thu hồi tiền đặt cọc	11.117.300.000	-
Cá nhân 2	Hoàn trả khoản góp vốn HĐHTKD	-	17.000.000.000
Cá nhân 3	Hoàn ký quỹ dự án	21.311.003.840	50.754.650.000
	Thanh toán khoản thu hộ	-	27.293.646.160
Cá nhân 4	Ứng tiền nhận chuyển nhượng đất	28.583.944.000	121.454.256.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 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 Tập đoàn với các bên liên quan trong năm nay và năm trước bao gồm (tiếp theo):

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	VND	
			Năm nay	Năm trước
Đất Xanh Miền Nam	Doanh thu từ HĐHTKD	18.727.272.728	-	-
	Phí dịch vụ môi giới	2.888.465.731	2.132.662.021	-
	Lãi cho vay	1.151.898.268	406.103.300	-
	Doanh thu dịch vụ môi giới	115.778.204	4.375.541.355	-
	Ký quỹ môi giới	-	81.261.175.222	-
	Nhận ký quỹ môi giới	-	63.000.000.000	-
	Hoàn trả khoản đầu tư	-	44.364.000.000	-
	Thu hồi ký quỹ	-	18.811.175.222	-
	Cho vay	-	13.931.175.222	-
	Hoàn trả ký quỹ	-	4.880.000.000	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Indochine	Doanh thu dịch vụ môi giới	6.966.809.828	-	-
	Phí dịch vụ môi giới	2.860.172.544	-	-
	Tạm ứng phí dịch vụ	2.038.780.132	-	-

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

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	VND	
			Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</b>				
Indochine	Doanh thu từ HĐHTKD	3.011.786.958	-	-
Đất Xanh Miền Nam	Cung cấp dịch vụ môi giới	588.189.809	711.787.433	-
Ông Trần Hoài Nam	Doanh thu từ cho thuê	135.000.000	-	-
Khác	Khác	81.968.844	932.720.126	-
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>3.816.945.611</b>	<b>1.644.507.559</b>	
<b>Phải thu về cho vay ngắn hạn</b>				
Cá nhân 3	Cho vay	30.000.000.000	-	-
Đất Xanh Miền Nam	Cho vay	15.931.175.222	13.931.175.222	-
Lê Gia Newland	Cho vay	-	150.000.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>45.931.175.222</b>	<b>14.081.175.222</b>	
<b>Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>				
Ông Trần Hoài Nam	Trả trước tiền mua đất	90.440.887.879	-	-
Ông Trần Ngọc Thành	Trả trước tiền mua đất	20.540.000.000	-	-
Đất xanh Miền Nam	Phí dịch vụ	18.354.444.949	18.823.562.352	-
Houzz Agent	Phí dịch vụ	15.000.000	-	-
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>129.350.332.828</b>	<b>18.823.562.352</b>	



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 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
<b>Phải thu khác</b>			
Cá nhân 3	Ký quỹ thực hiện dự án	621.397.096.160	642.708.100.000
Cá nhân 5	Ứng tiền nhận chuyển nhượng đất	227.679.768.658	227.679.768.658
Ông Nguyễn Hiền Ninh	Ký quỹ cung cấp dịch vụ môi giới dự án	202.368.530.652	157.102.239.790
Cá nhân 1	Ứng tiền nhận chuyển nhượng đất	199.150.022.500	162.398.390.000
	Tạm ứng	-	1.793.413.900
Ông Trần Xuân Thông	Ký quỹ cung cấp dịch vụ môi giới dự án	192.372.991.981	75.050.931.992
Ông Trần Ngọc Thái	Ký quỹ cung cấp dịch vụ môi giới dự án	53.324.685.564	36.028.775.002
	Tạm ứng	-	59.941.053.193
Ông Nguyễn Trường Sơn	Tạm ứng	7.039.000.000	7.039.000.000
Ông Trần Hoài Nam	Tạm ứng	6.375.925.836	143.917.060.611
Đất xanh Miền Nam	Vốn góp theo HĐHTKD	1.015.472.100	1.015.472.100
	Đặt cọc	300.000.000	62.450.000.000
	Khác	1.559.097.458	406.103.300
Cá nhân 4	Ứng tiền nhận chuyển nhượng đất	-	1.799.863.256.000
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>1.512.582.590.909</b>	<b>3.377.393.564.546</b>
<b>Phải trả người bán ngắn hạn</b>			
Indochine	Phí dịch vụ	124.200.947	-
Đất Xanh Miền Nam	Phí dịch vụ	9.939.243	-
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>134.140.190</b>	<b>-</b>
<b>Khách hàng ứng trước ngắn hạn</b>			
Ông Lê Đăng Quốc Hùng	Trả trước tiền mua căn hộ	1.888.191.712	1.888.191.712
Đất Xanh Miền Nam	Tạm ứng	49.552.882	-
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>1.937.744.594</b>	<b>1.888.191.712</b>
<b>Vay ngắn hạn</b>			
Lương Trí Thìn	Vay	-	150.000.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 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 trả các bên liên quan như sau:

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	VND	
		Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Phải trả ngắn hạn khác</b>			
Ông Nguyễn Hiền Ninh	Thu hộ theo Hợp đồng ký quỹ cung cấp dịch vụ môi giới dự án	42.161.269.908	56.123.872.607
Ông Trần Xuân Thông	Thu hộ theo Hợp đồng ký quỹ cung cấp dịch vụ môi giới dự án	27.482.871.671	27.482.871.671
Ông Trần Ngọc Thái	Thu hộ theo Hợp đồng ký quỹ cung cấp dịch vụ môi giới dự án	17.813.874.652	20.043.874.652
Đất Xanh Miền Nam	Vốn góp theo HĐHTKD	7.366.596.913	7.366.596.913
	Ký quỹ	7.250.000.000	69.700.000.000
	Khác	417.147.545	417.147.545
Ông Trần Hoài Nam	Thu hộ theo Hợp đồng ký quỹ cung cấp dịch vụ môi giới dự án	2.425.500.000	-
Indochine	Vốn góp theo HĐHTKD	2.038.780.132	-
	Ký quỹ	1.470.000.000	-
Bên liên quan khác	Khác	402.600.720	2.978.669.919
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>108.828.641.541</b>	<b>184.113.033.307</b>

**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
Ông Bùi Ngọc Đức	4.125.957.500	2.775.746.516
Bà Đỗ Thị Thái	2.119.516.445	1.990.425.897
Ông Lương Trí Thìn	1.256.817.185	1.698.374.921
Ông Lê Đặng Quốc Hùng	1.140.561.313	919.365.360
Bà Bùi Thanh Thảo	831.676.191	818.646.400
Ông Hà Đức Hiếu	641.628.467	582.073.341
Ông Lương Ngọc Huy	98.666.915	-
Ông Lê Văn Hưng	18.630.000	1.628.291.666
Ông Nguyễn Trường Sơn	13.459.148	289.782.608
Ông Lương Trí Thảo	-	1.031.344.290
Ông Dương Văn Bắc	-	916.320.605
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>10.246.913.164</b>	<b>12.650.371.604</b>

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

**35. CÁC CAM KẾT**

***Cam kết theo hợp đồng cho thuê hoạt động***

Tập đoàn hiện đang cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc năm tài chính, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng cho thuê hoạt động được trình bày như sau:

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đến 1 năm	5.157.906.657	7.912.450.573
Trên 1 đến 5 năm	19.285.730.210	23.031.821.913
Trên 5 năm	102.153.782.825	107.047.870.506
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>126.597.419.692</u></b>	<b><u>137.992.142.992</u></b>

***Cam kết theo hợp đồng thuê hoạt động***

Tập đoàn 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 như sau:

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đến 1 năm	10.211.562.242	13.449.190.548
Trên 1 đến 5 năm	34.500.881.112	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>44.712.443.354</u></b>	<b><u>13.449.190.548</u></b>

***Cam kết khác***

Theo Thông báo số 755/TB-UBND của Ủy ban Nhân dân tỉnh Đồng Nai ngày 31 tháng 12 năm 2024, Hà An, công ty con, có trách nhiệm hoàn trả lại số vốn đã huy động đối với một số khách hàng đã ký kết các hợp đồng chuyển nhượng các sản phẩm liên quan dự án Gem Sky World trước đây, kể từ ngày khách hàng đồng ý ký văn bản chấm dứt các hợp đồng chuyển nhượng nói trên.

Ngày 12 tháng 2 năm 2025, Hà An đã gửi công văn số 14/2025/CV-HA/PKD đến Ủy ban Nhân dân, Sở Xây Dựng và Sở Tài Nguyên Môi Trường tỉnh Đồng Nai, trong đó, tổng hợp danh sách gồm 73 khách hàng thuộc trường hợp phải hoàn trả tiền nói trên. Tại ngày của báo cáo tài chính hợp nhất này, các khách hàng nói trên chưa thực hiện việc ký kết văn bản chấm dứt các hợp đồng chuyển nhượng.

**36. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN**

Tập đoàn 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 Tập đoàn bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về sản phẩm và dịch vụ do Tập đoàn cung cấp. Các bộ phận theo khu vực địa lý là bộ phận báo cáo thứ yếu. Các hoạt động kinh doanh của Tập đoàn được tổ chức và quản lý theo tính chất của sản phẩm và dịch vụ do Tập đoàn 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.

Tập đoàn chủ yếu hoạt động trong lĩnh vực là dịch vụ môi giới bất động sản, đầu tư và phát triển dự án bất động sản và dịch vụ xây dựng.

Giá áp dụng cho các giao dịch giữa các bộ phận được xác định trên cơ sở khách quan tương tự như với các bên thứ ba. Doanh thu, chi phí và kết quả kinh doanh của các bộ phận bao gồm các giao dịch giữa các bộ phận. Các giao dịch này được loại trừ khi lập báo cáo tài chính hợp nhất.

## Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 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 Tập đoàn như sau:

	Dịch vụ bất động sản	Đầu tư và phát triển dự án bất động sản	Dịch vụ xây dựng	Loại trừ	Tổng cộng
<b>Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024</b>					
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>1.861.580.748.559</b>	<b>3.169.369.149.081</b>	<b>44.563.400.736</b>	<b>(280.041.980.550)</b>	<b>4.795.471.317.826</b>
Doanh thu hoạt động kinh doanh	1.861.580.748.559	3.169.369.149.081	44.563.400.736	(280.041.980.550)	4.795.471.317.826
<b>Kết quả hoạt động kinh doanh</b>					
Lợi nhuận gộp của bộ phận	1.162.100.331.557	1.155.502.232.761	785.197.008	(12.739.341.005)	2.305.648.420.321
Chi phí không phân bổ					(1.165.345.207.039)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh					1.140.303.213.282
Lỗ từ công ty liên kết					(38.421.103.226)
Doanh thu hoạt động tài chính					47.770.698.279
Chi phí tài chính					(470.094.545.225)
Lợi nhuận khác					50.687.385.850
Lợi nhuận trước thuế					730.245.648.960
Chi phí thuế TNDN					(169.251.445.590)
Chi phí thuế TNDN hoãn lại					(107.566.099.569)
Lợi nhuận thuần sau thuế					453.428.103.801
Lợi ích cổ đông không kiểm soát					197.493.101.996
<b>Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ</b>					<b>255.935.001.805</b>
<b>Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024</b>					
Tài sản và công nợ	18.389.324.506.305	18.563.587.328.358	2.930.462.560	(10.346.792.376.047)	26.609.049.921.176
Tài sản bộ phận					2.574.324.254.899
Tài sản không phân bổ					29.183.374.176.075
Tổng tài sản					12.970.471.064.464
Công nợ bộ phận	7.955.220.827.098	16.991.824.583.537	507.419.696	(11.977.081.765.867)	1.070.621.830.434
Công nợ không phân bổ					13.981.092.894.898
<b>Tổng công nợ</b>					<b>13.981.092.894.898</b>

# Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 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 Tập đoàn như sau: (tiếp theo)

	Dịch vụ bất động sản	Đầu tư và phát triển dự án bất động sản	Dịch vụ xây dựng	Loại trừ	Tổng cộng
VND					
<b>Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023</b>					
Doanh thu thuần	2.150.473.506.915	2.042.878.470.904	186.904.452.168	(655.430.485.645)	3.724.825.944.342
Doanh thu hoạt động kinh doanh					
<b>Kết quả hoạt động kinh doanh</b>	<b>687.622.457.325</b>	<b>897.662.480.747</b>	<b>23.542.408.473</b>	<b>101.554.506.265</b>	<b>1.710.381.852.810</b>
Lợi nhuận gộp của bộ phận					(976.535.236.121)
Chi phí không phân bổ					733.846.616.689
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh					(112.382.121.820)
Lợi nhuận từ công ty liên kết					409.150.647.017
Doanh thu hoạt động tài chính					(593.252.985.005)
Chi phí tài chính					15.790.920.926
Lợi nhuận khác					453.153.077.807
Lợi nhuận trước thuế					(171.914.882.384)
Chi phí thuế TNDN					(130.998.156.825)
Chi phí thuế TNDN hoãn lại					150.240.038.598
Lợi nhuận thuần sau thuế					(21.743.250.633)
Lợi ích cổ đông không kiểm soát					<b>171.983.289.231</b>
<b>Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ</b>					
<b>Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023</b>					
Tài sản và công nợ	18.840.081.483.492	22.082.553.193.052	276.302.233	(13.169.341.930.457)	27.753.569.048.320
Tài sản bộ phận					1.032.871.805.997
Tài sản không phân bổ					<b>28.786.440.854.317</b>
Tổng tài sản					13.216.216.890.567
Công nợ bộ phận	7.756.143.580.657	20.744.089.140.594	194.411.795	(15.284.210.242.479)	1.383.856.056.109
Công nợ không phân bổ					<b>14.600.072.946.676</b>
<b>Tổng công nợ</b>					

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

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

***Phát hành 150.146.548 cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu***

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

Vào ngày 3 tháng 3 năm 2025, tổng số cổ phiếu là 150.146.548 đã được phát hành cho cổ đông hiện hữu với giá phát hành là 12.000 VND/cổ phiếu.

Vào ngày 7 tháng 3 năm 2025, Công ty đã nhận được Công văn số 98/UBCK-QLCB ban hành bởi Ủy ban Chứng khoán Nhà nước Việt Nam về việc chấp thuận báo cáo kết quả chào bán cổ phiếu nói trên. Theo đó, vốn điều lệ đăng ký của Công ty tăng từ 7.224.509.210.000 VND lên 8.725.974.690.000 VND. Vào ngày phát hành báo cáo tài chính hợp nhất này, Công ty đã đệ trình hồ sơ đăng ký thay đổi vốn cổ phần cho cơ quan chức năng có thẩm quyền để xin chấp thuận việc tăng vốn này.

Ngoài 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 Tập đoàn.



Nguyễn Nhật Thiên  
Người lập






Bùi Thanh Thảo  
Kế toán trưởng

Bùi Ngọc Đức  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 28 tháng 3 năm 2025

## Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh

PHỤ LỤC 1: DANH SÁCH CÁC CÔNG TY CON  
tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

<u>STT</u>	<u>Tên công ty con</u>	<u>Tên viết tắt</u>	<u>Lĩnh vực kinh doanh</u>	<u>Tình trạng hoạt động</u>	<u>Tỷ lệ biểu quyết (%)</u>
1	Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hà An	Hà An	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	100
2	Công ty Cổ phần Vicco Sài Gòn	Vicco Saigon	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	99,99
3	Công ty Cổ phần Hội An Invest	Hội An Invest	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	100
4	Công ty TNHH Đầu tư Sài Gòn Riverside	Saigon Riverside	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100
5	Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Thăng Long	Thăng Long Petrol	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100
6	Công ty Cổ phần Đầu tư Phước Sơn	Phước Sơn	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	100
7	Công ty Cổ phần Đầu tư Đất Viễn Đông	Vidoland	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100
8	Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Hà An Land	Hà An Land	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100
9	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Tây Nam Bộ	BDS Tây Nam Bộ	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100
10	Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Nha Trang	Dầu khí Nha Trang	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	99,87
11	Công ty TNHH Charm & CI Việt Nam	Charm & CI	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100
12	Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất Động sản Đông Nam Bộ	BDS Đông Nam Bộ	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang làm thủ tục giải thể	100
13	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Miền Đông	BDS Miền Đông	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang làm thủ tục giải thể	100
14	Công ty TNHH MTV Smart City	Smart City	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100
15	Công ty Cổ phần Bất động sản Bắc Miền Tây	BDS Bắc Miền Tây	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51
16	Công ty Cổ phần Bất Động Sản Bắc Bộ	BDS Bắc Bộ	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51
17	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Miền Bắc	DXI	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100
18	Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Ngọc Lễ	Ngọc Lễ	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	82,29
19	Công ty TNHH Patheon Holdings	Patheon	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100
20	Công ty TNHH Đầu tư DHG	DHG	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100
21	Công ty Cổ phần Đầu tư Diamond Tower	Diamond	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang làm thủ tục giải thể	100
22	Công ty Cổ phần Đầu tư Ruby Tower	Ruby	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang làm thủ tục giải thể	100

## Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh

PHỤ LỤC 1: DANH SÁCH CÔNG TY CON (tiếp theo)  
tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

<u>STT</u>	<u>Tên công ty con</u>	<u>Tên viết tắt</u>	<u>Lĩnh vực kinh doanh</u>	<u>Tình trạng hoạt động</u>	<u>Tỷ lệ biểu quyết (%)</u>
23	Công ty TNHH Nhà Ở Ngay Việt Nam	Nhà Ở Ngay	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	98,95
24	Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Bình Phước	Bình Phước	Kinh doanh BĐS	Đang làm thủ tục giải thể	100
25	Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Bình Thuận	Bình Thuận	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	100
26	Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản DMH Group	DMH Group	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	76,92
27	Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh	DXS	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	59
28	Công ty TNHH MTV Đất Xanh Tech	Đất Xanh Tech	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang làm thủ tục giải thể	100
29	Công ty TNHH Đất Xanh Finance	Đất Xanh Finance	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang làm thủ tục giải thể	100
30	Công ty TNHH Athena Invest	Athena	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100
31	Công ty Cổ phần Regal Group	Đất Xanh Miền Trung	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	55
32	Công ty Cổ phần Dịch vụ và Địa ốc Đất Xanh Miền Bắc	Đất Xanh Miền Bắc	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	63,5
33	Công ty Cổ phần Cara Group	Đất Xanh Miền Tây	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	61
34	Công ty Cổ phần Địa ốc Viethomes	Viethomes	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	55,79
35	Công ty Cổ phần Phát Triển Địa Ốc Đất Xanh Nam Trung Bộ	Đất Xanh Nam Trung Bộ	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	71
36	Công ty Cổ phần Bất động sản Bắc Trung Bộ	BĐS Bắc Trung Bộ	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51
37	Công ty Cổ phần Kinh doanh và Đầu tư Đất Xanh Miền Trung	Đất Xanh Đà Nẵng	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51
38	Công ty Cổ phần Bất động sản Nam Miền Trung	Đất Xanh Nam Miền Trung	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	56
39	Công ty Cổ phần Bất động sản Duyên Hải	Đất Xanh Duyên Hải	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51
40	Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Emerald	Đất Xanh Emerald	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	59
41	Công ty TNHH MTV Phát triển Đô thị Quảng Ngãi	Đất Xanh Quảng Ngãi	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100
42	Công ty Cổ phần DXMD Việt Nam	Đất Xanh Miền Đông	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	61
43	Công ty Cổ phần Bất động sản Chín Rồng	BĐS Chín Rồng	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	78



## Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh

PHỤ LỤC 1: DANH SÁCH CÔNG TY CON (tiếp theo)  
tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

<u>STT</u>	<u>Tên công ty con</u>	<u>Tên viết tắt</u>	<u>Lĩnh vực kinh doanh</u>	<u>Tình trạng hoạt động</u>	<u>Tỷ lệ biểu quyết (%)</u>
44	Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Nam Miền Tây	BDS Nam Miền Tây	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	51
45	Công ty TNHH Phát triển Đô thị Quảng Bình	Đất Xanh Quảng Bình	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	100
46	Công ty Cổ phần Đầu tư Đồng Nai	Đầu tư Đồng Nai	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	100
47	Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Đồng Nai	BDS Đồng Nai	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	100
48	Công ty Cổ phần Bất động sản GPT	Đất Xanh Premium	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	59
49	Công ty Cổ phần Bất động sản Linkgroup	Linkgroup	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	80,47
50	Công ty TNHH Đầu tư Linkland	Linkland Invest	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	100
51	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Linkhouse	Linkhouse	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	51
52	Công ty Cổ phần Bất động sản Linkhouse Miền Trung	Linkhouse Miền Trung	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	51
53	Công ty Cổ phần Bất động sản Ecohome	Ecohome	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	100
54	Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Bất động sản Hùng Vương	Hùng Vương	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	54,26
55	Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Bất động sản Kinh Bắc	Kinh Bắc	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	83
56	Công ty Cổ phần Bất động sản S-Homes Group	S-Homes	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	87
57	Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Duyên Hải Miền Hải Miền Tây	Duyên Hải Miền Tây	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	51
58	Công ty Cổ phần Tiptek	Tiptek	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	64,90
59	Công ty Cổ phần Propcom	Propcom	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	99
60	Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ DN Premium	DN Premium	Kinh doanh BDS	Đang hoạt động	51
61	Công ty Cổ phần Bất động sản City Invest	City Invest	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	55
62	Công ty Cổ phần Địa Ốc Tây Nguyên	Địa Ốc Tây Nguyên	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	51

## Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh

PHỤ LỤC 1: DANH SÁCH CÔNG TY CON (tiếp theo)  
tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

<u>STT</u>	<u>Tên công ty con</u>	<u>Tên viết tắt</u>	<u>Lĩnh vực kinh doanh</u>	<u>Tình trạng hoạt động</u>	<u>Tỷ lệ biểu quyết (%)</u>
63	Công ty TNHH Đầu Tư Bất động sản Phúc Hưng Phát	Phúc Hưng Phát	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100
64	Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Bất động sản Tây Nam	Tây Nam	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	56,5
65	Công ty Cổ phần Đầu tư Sapphire Tower	Sapphire	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang làm thủ tục giải thể	100
66	Công ty Cổ phần đầu tư Emerald Tower	Emerald	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang làm thủ tục giải thể	100
67	Công ty Cổ phần DAMC	DAMC	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang làm thủ tục giải thể	100
68	Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Dịch vụ Hà Thuận Hùng	Hà Thuận Hùng	Xây dựng	Đang hoạt động	100
69	Công ty Cổ phần Công Nghệ Bất động sản Việt Nam	Công Nghệ BĐS	Phát triển công nghệ	Đang hoạt động	50,99
70	Công ty Cổ phần Công nghệ Ihouzz	Công nghệ Thông tin BĐS	Phát triển công nghệ	Đang hoạt động	53,54
71	Công ty Cổ phần Dịch vụ Quản lý Tài sản và Đầu tư Asahi Japan	Asahi	Quản lý tài sản và đầu tư BĐS	Đang hoạt động	51
72	Công ty Cổ phần Dịch vụ Tài chính Bất động sản Tulip	Tulip	Dịch vụ tài chính	Đang hoạt động	60
73	Công ty TNHH Nông nghiệp Lifarm	Lifarm	Nông nghiệp	Đang hoạt động	100
74	Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư S-Advices	S-Advices	Tư vấn quản lý	Đang hoạt động	98
75	Công ty TNHH Tư vấn S-Media	S-Media	Quảng cáo	Đang hoạt động	99
76	Công ty TNHH S-O Farm	S-O Farm	Nông nghiệp	Đang hoạt động	98,57
77	Công ty TNHH Regal Food	Regal Food	Thực phẩm	Đang hoạt động	100
78	Công ty TNHH Công nghệ S-Tech	S-Tech	Phát triển công nghệ	Đang hoạt động	100
79	Công ty Cổ phần dịch vụ Asahi Luxstay	Asahi Luxstay	Tư vấn quản lý	Đang hoạt động	51
80	Công ty TNHH MTV Regal Hotels&Resort	Regal Hotels	Cơ sở lưu trú du lịch	Đang hoạt động	100
81	Công Ty Cổ Phần Đất Xanh Commercial	Đất Xanh Commercial	Tư vấn, môi giới BĐS	Đang hoạt động	70
82	Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Việt Nhật Cares	Việt Nhật Cares	Vệ sinh nhà cửa	Đang hoạt động	51
83	Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đông Bắc Bộ Homes	Đông Bắc Bộ Homes	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	51