

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 24 tháng 01 năm 2025
HCM City, January 24th, 2025

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ
PERIODIC INFORMATION DISCLOSURE

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

- Tên tổ chức/*Name of organization*: Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh /*Dat Xanh Real Estate Services Joint Stock Company*
 - Mã chứng khoán/*Stock code*: DXS
 - Địa chỉ/*Address*: Số 2W Ung Văn Khiêm, Phường 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) 6252 5252 Fax: (028) 6285 3896
 - E-mail: ir.dxs@datxanhservices.vn
- Nội dung công bố thông tin/*Contents of disclosure*:
 - Báo cáo tài chính riêng quý IV năm 2024.
Interim separate financial statement, Fourth Quarter of 2024.
 - Báo cáo tài chính hợp nhất quý IV năm 2024.
Interim consolidated financial statement, Fourth Quarter of 2024.
 - Giải trình chênh lệch lợi nhuận sau thuế trên Báo cáo tài chính quý IV năm 2024.
Explanation for Profit after tax movement in Financial Statements of Fourth Quarter of 2024
- Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 24/01/2025 tại đường dẫn: <https://ir.datxanhservices.vn/>
This information was published on the company's website on January 24th, 2025, as in the link: https://ir.datxanhservices.vn/

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

Nơi nhận/ Recipients:

- SSC, HOSE;
- Lưu Archived: VT, TC.

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



HUỲNH LÊ ANH PHÚ



DATXANH SERVICES
Số: 6/2024/CV-DXS
V/v: Giải trình chênh lệch LNST BCTC
Quý 4 năm 2024
Re: Explanation of the variance in profit
after tax of the financial statements for the
Quarter 4.2024

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM
Independence - Freedom – Happiness

-----○★○-----

TP.HCM, ngày ..14... tháng 1 năm 2025
HCMC, dated ..14.. January, 2025

Kính gửi/To:

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

- Căn cứ quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.
Pursuant to the provisions of Circular No. 96/2020/TT-BTC dated November 16, 2020, on information disclosure on the stock market.
- Căn cứ Báo cáo tài chính riêng và báo cáo tài chính hợp nhất Quý 4.2024 của Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh.
Pursuant to the separate financial statements and the consolidated financial statements of the Quarter 4.2024 of Dat Xanh Real Estate Services Joint Stock Company

Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh (DXS) giải trình về biến động lợi nhuận sau thuế trên báo cáo tài chính riêng và hợp nhất Quý 4.2024 so với cùng kỳ năm trước như sau:
Dat Xanh Real Estate Services Joint Stock Company (DXS) would like to explain the variance of profit after tax on the separate and consolidated financial statements for the Quarter 4.2024 compared to the same period of last year as follows:

Đơn vị tính/Unit: VND

Nội dung <i>Items</i>	Quý 4/ <i>Quarter 4</i>		Chênh lệch <i>Variance</i>
	Năm/Year 2024	Năm/Year 2023	
1. Lợi nhuận sau thuế/Net profit after tax (BCTC riêng/Separate financial statement)	11.881.466.828 <i>11.881.466.828</i>	(134.388.787.990) <i>(134.388.787.990)</i>	N/A
2. Lợi nhuận sau thuế/Net profit after tax (BCTC hợp nhất/Consolidated financial statement)	69.735.023.167 <i>69.735.023.167</i>	(124.468.487.395) <i>(124.468.487.395)</i>	N/A
2.1. Lợi nhuận sau thuế thuộc về cổ đông Công ty mẹ <i>Net profit after tax attributable to shareholders of the parent</i>	36.417.658.076 <i>36.417.658.076</i>	(113.803.595.014) <i>(113.803.595.014)</i>	N/A
2.2. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát <i>Net profit after tax attributable to non-controlling interests</i>	33.317.365.091 <i>33.317.365.091</i>	(10.664.892.381) <i>(10.664.892.381)</i>	N/A



Handwritten signature

Nguyên nhân/Reasons:

Lợi nhuận sau thuế trên Báo cáo tài chính công ty mẹ Quý 4.2024 đạt 11,9 tỷ đồng, so với mức lỗ 134,4 tỷ đồng ở Quý 4.2023. Lợi nhuận sau thuế trên Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 4.2024 ghi nhận mức tăng trưởng ấn tượng, đạt 69,7 tỷ đồng, so với mức lỗ 124,5 tỷ đồng cùng kỳ năm trước. Kết quả này đến từ sự phục hồi mạnh mẽ của hoạt động kinh doanh trên toàn hệ thống DXS trong Quý 4, đặc biệt là ở mảng dịch vụ môi giới bất động sản. Sự khởi sắc này cho thấy thị trường bất động sản đã dần hồi phục sau giai đoạn khó khăn của năm 2023.

Profit after tax on the Seperate Financial Statements for Q4.2024 reached VND 11.9 billion, compared to a loss of VND 134.4 billion in Q4.2023. Profit after tax on the Consolidated Financial Statements for Q4.2024 recorded an impressive growth, reaching VND 69.7 billion, compared to a loss of VND 124.5 billion in the same period last year. This result comes from the strong recovery of business operations across the DXS system in Q4, particularly in the real estate brokerage services segment. This rebound demonstrates that the real estate market has gradually recovered after the difficult period of 2023.

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

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

Nơi nhận/Recipients:

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

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

TỔNG GIÁM ĐỐC
GENERAL DIRECTOR



PHẠM THỊ NGUYỄN THANH

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

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Quý 04 năm 2024

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ BẤT ĐỘNG SẢN ĐẤT XANH

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Tổng Giám đốc	2
Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ	3 - 4
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	5
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	6 - 7
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	8 - 49

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ BẤT ĐỘNG SẢN ĐẤT XANH

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

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

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Nguyễn Trường Sơn	Chủ tịch	
Ông Trần Quốc Thịnh	Phó Chủ tịch	
Ông Hà Đức Hiếu	Thành viên	
Ông Phạm Anh Khôi	Thành viên	Từ nhiệm ngày 19 tháng 07 năm 2024
Ông Trần Thanh Tân	Thành viên độc lập	

ỦY BAN KIỂM TOÁN

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

Ông Trần Thanh Tân	Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 06 tháng 08 năm 2024
Ông Trần Quốc Thịnh	Thành viên	Từ nhiệm ngày 19 tháng 07 năm 2024
Ông Phạm Anh Khôi	Thành viên	

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Bà Phạm Thị Nguyên Thanh	Tổng Giám đốc
--------------------------	---------------

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ BẤT ĐỘNG SẢN ĐẤT XANH

BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC

Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh (“Công ty”) trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con (sau đây gọi chung là “Nhóm Công ty”) cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024.

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

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

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty 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 kỳ kế toán kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.



Phạm Thị Nguyên Thanh
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 24 tháng 1 năm 2025

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị: VND

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

TÀI SẢN	Mã số	TM	Tại 31/12/2024	Tại 31/12/2023
A. Tài sản ngắn hạn	100		14.370.815.860.848	14.568.551.618.148
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	416.086.372.405	206.528.873.542
1. Tiền	111		200.477.093.000	104.099.513.546
2. Các khoản tương đương tiền	112		215.609.279.405	102.429.359.996
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		77.640.684.561	96.944.701.710
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5	77.640.684.561	96.944.701.710
III. Các khoản phải thu	130		9.277.869.562.881	9.976.983.706.252
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	920.658.441.938	1.219.165.601.078
2. Trả trước cho người bán	132	7	1.044.155.319.608	755.868.945.884
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	8	199.733.335.227	169.624.641.602
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	9	7.295.316.970.328	7.985.271.777.226
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	10	(182.174.975.217)	(153.127.730.535)
6. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		180.470.997	180.470.997
IV. Hàng tồn kho	140	11	4.424.723.306.231	4.119.376.841.741
1. Hàng tồn kho	141		4.424.723.306.231	4.119.376.841.741
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		174.495.934.770	168.717.494.903
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	12	152.175.754.123	144.283.470.835
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		15.506.733.682	19.076.781.813
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		6.813.446.965	5.357.242.255
B. Tài sản dài hạn	200		792.827.758.963	888.568.313.256
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		79.136.171.368	204.176.866.878
1. Phải thu về cho vay dài hạn	215	8	-	45.273.693.625
2. Phải thu dài hạn khác	216	9	79.136.171.368	158.903.173.253
3. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		202.864.473.344	199.270.576.141
1. Tài sản cố định hữu hình	221	13	137.742.580.585	145.505.330.693
- Nguyên giá	222		232.930.600.999	226.041.905.621
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(95.188.020.414)	(80.536.574.928)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	14	65.121.892.759	53.765.245.448
- Nguyên giá	228		104.368.778.862	83.917.015.339
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(39.246.886.103)	(30.151.769.891)
III. Bất động sản đầu tư	230	15	62.967.325.925	36.540.736.978
- Nguyên giá	231		68.934.690.108	39.568.913.299
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(5.967.364.183)	(3.028.176.321)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		96.455.389.025	128.811.368.895
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	16	96.455.389.025	128.811.368.895
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	17	142.437.098.605	93.981.754.100
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		116.937.098.605	68.981.754.100
2. Đầu tư khác vào công cụ vốn	253		500.000.000	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		25.000.000.000	25.000.000.000
VI. Tài sản dài hạn khác	260		208.967.300.696	225.787.010.264
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	12	73.879.654.097	70.523.952.589
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		19.896.623.275	19.063.211.195
3. Lợi thế thương mại	269	18	115.191.023.324	136.199.846.480
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		15.163.643.619.811	15.457.119.931.404

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

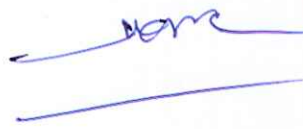
Đơn vị: VND

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

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Tại 31/12/2024	Tại 31/12/2023
C. Nợ phải trả	300		6.842.765.951.903	7.354.175.665.787
I. Nợ ngắn hạn	310		6.332.740.078.819	6.754.419.467.135
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	19	195.308.514.444	282.833.464.557
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	20	607.267.487.801	363.629.088.692
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	21	172.150.190.346	233.123.924.404
4. Phải trả người lao động	314		87.023.966.200	88.191.478.832
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	22	392.548.469.179	350.036.085.878
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	23	75.520.490.466	105.178.503.034
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	24	2.888.524.231.633	3.567.185.882.171
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	25	1.763.434.542.987	1.606.355.163.135
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		150.962.185.763	157.885.876.432
II. Nợ dài hạn	330		510.025.873.084	599.756.198.652
1. Phải trả dài hạn khác	337		210.000.000	160.000.000
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	25	448.960.774.216	547.674.848.160
3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		60.855.098.868	51.921.350.492
D. Nguồn vốn chủ sở hữu	400		8.320.877.667.908	8.102.944.265.617
I. Nguồn vốn chủ sở hữu	410		8.320.877.667.908	8.102.944.265.617
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		5.791.031.240.000	5.741.031.240.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		5.791.031.240.000	5.741.031.240.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412	26.1	4.503.548.710	4.503.548.710
3. Vốn khác của chủ sở hữu	414		24.503.464.043	24.503.464.043
4. Quỹ đầu tư phát triển	418	26.1	6.193.919.585	6.193.919.585
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối			185.985.299.083	89.978.362.170
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		45.368.923.478	258.098.454.634
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		140.616.375.605	(168.120.092.464)
6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		2.308.660.196.487	2.236.733.731.109
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		15.163.643.619.811	15.457.119.931.404



Lê Phương Đan Thư
Người lập



Nguyễn Huỳnh Quang Tuấn
Kê toán trưởng




Phạm Thị Nguyên Thanh
Tổng Giám đốc

Ngày 24 tháng 1 năm 2025

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị: VND

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

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 4		Kỳ kế toán kết thúc ngày	
			Năm 2024	Năm 2023	31/12/2024	31/12/2023
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	27.1	729.110.027.671	496.492.970.651	2.547.467.549.224	2.035.259.467.934
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		171.858.947.836	-	171.858.947.836	37.855.090.386
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		557.251.079.835	496.492.970.651	2.375.608.601.388	1.997.404.377.548
4. Giá vốn hàng bán	11	28	187.619.941.056	293.213.328.147	1.218.516.916.462	1.287.102.210.270
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		369.631.138.779	203.279.642.504	1.157.091.684.926	710.302.167.278
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	27.2	15.650.537.198	22.378.799.442	31.380.199.206	47.665.734.279
7. Chi phí tài chính	22	29	17.518.302.719	27.786.790.838	93.515.344.496	134.239.550.690
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		16.080.954.809	26.537.341.175	88.763.920.650	126.397.721.563
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		(16.662.878.991)	(91.042.870.868)	(38.559.550.659)	(107.143.370.368)
9. Chi phí bán hàng	25	30	131.947.551.231	87.867.884.744	439.467.071.388	325.472.011.043
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	30	114.551.045.822	101.709.868.035	269.086.086.251	278.366.045.981
11 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		104.601.897.214	(82.748.972.539)	347.843.831.338	(87.253.076.525)
12. Thu nhập khác	31	31	6.310.953.669	13.679.031.837	26.214.390.258	37.942.281.466
13. Chi phí khác	32	31	11.625.038.935	9.896.572.458	34.631.417.642	30.226.336.280
14. Lợi nhuận khác	40		(5.314.085.266)	3.782.459.379	(8.417.027.384)	7.715.945.186
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		99.287.811.948	(78.966.513.160)	339.426.803.954	(79.537.131.339)
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	32	24.745.028.056	(4.609.858.439)	79.019.538.379	29.952.562.262
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	32	4.807.760.725	50.111.832.674	7.863.115.772	50.772.218.010
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		69.735.023.167	(124.468.487.395)	252.544.149.803	(160.261.911.611)
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		36.417.658.076	(113.803.595.014)	140.616.375.605	(168.120.092.464)
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		33.317.365.091	(10.664.892.381)	111.927.774.198	7.858.180.853
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	26.4	63	(197)	244	(290)
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	26.4	63	(197)	244	(290)

Lê Phương Đan Thu

Người lập

Ngày 24 tháng 1 năm 2025

Nguyễn Huỳnh Quang Tuấn

Kế toán trưởng

Phạm Thị Nguyễn Thanh

Tổng Giám đốc



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**(Phương pháp gián tiếp)**

cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị: VND

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

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 4	
			Năm 2024	Năm 2023
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		339.426.803.954	(79.537.131.339)
2. Điều chỉnh các khoản			175.623.642.224	263.050.146.419
Khấu hao tài sản cố định ("TSCĐ"), bất động sản đầu tư và phân bổ lợi thế thương mại	02	13, 14, 15, 16	48.639.907.440	51.854.690.383
Các khoản dự phòng	03		28.477.206.234	24.478.436.575
Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		9.742.607.900	60.319.297.898
Chi phí lãi vay	06	29	88.763.920.650	126.397.721.563
Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ HĐ kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		515.050.446.178	183.513.015.080
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		655.529.088.371	555.753.957.785
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(305.348.483.290)	65.918.745.168
Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(412.258.130.362)	(784.149.158.790)
Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(23.629.469.240)	4.195.818.608
Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
Tiền lãi vay đã trả	14		(98.053.583.270)	(124.348.406.493)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	21	(105.403.049.051)	(78.477.722.032)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(7.723.530.238)	(7.986.391.488)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		218.163.289.098	(185.580.142.162)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		(39.515.940.188)	(24.267.308.879)
Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TS DH khác	22		8.289.974.392	3.171.366.310
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(52.449.658.232)	(89.246.088.726)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		86.918.675.381	162.525.912.175
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(121.192.692.829)	(9.643.226.450)
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		975.100.000	69.712.889
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		48.216.445.552	38.900.460.020
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(68.758.095.924)	81.510.827.339

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**(Phương pháp gián tiếp – tiếp theo)**

cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị: VND

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

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 4	
			Năm 2024	Năm 2023
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		6.450.000.000	57.658.000.001
Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	(3.920.000.000)
Tiền thu từ đi vay	33	25	1.861.355.120.558	1.582.260.528.729
Tiền trả nợ gốc vay	34	25	(1.803.952.314.650)	(1.747.464.332.199)
Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		-	-
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(3.700.500.219)	(70.460.788.247)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		60.152.305.689	(181.926.591.716)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		209.557.498.863	(285.995.906.539)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	4	206.528.873.542	492.524.780.081
Ảnh hưởng của tỷ giá hối đoái đến quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	4	416.086.372.405	206.528.873.542



Lê Phương Đan Thư
Người lập



Nguyễn Huỳnh Quang Tuân
Kế toán trưởng



Phạm Thị Nguyên Thanh
Tổng Giám đốc

Ngày 24 tháng 1 năm 2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

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

Công ty nhận được Quyết định số 348/QĐ-SGDHCM về việc chấp thuận niêm yết trên Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh do Tổng Giám đốc Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ký ngày 25 tháng 06 năm 2021.

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

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

Số lượng nhân viên của Nhóm Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 2.298 (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 2.275).

Cơ cấu tổ chức

Cơ cấu tổ chức của Công ty bao gồm 13 công ty con trực tiếp và 38 công ty con gián tiếp với chi tiết như sau:

Tên công ty con	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Tỷ lệ biểu quyết (%)	
			Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024	Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023
(1) Công ty Cổ phần Dịch vụ và Địa ốc Đất Xanh Miền Bắc	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	63,5	63,5
(2) Công ty Cổ phần Regal Group (Trước đây là Công ty Cổ phần Đất Xanh Miền Trung)	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	55	55
(3) Công ty Cổ phần Cara Group (Trước đây là Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Đất Xanh Miền Tây)	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	61	61
(4) Công ty CP Bất Động Sản GPT (Trước đây là Công ty Cổ phần Đất Xanh Premium)	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	59	59
(5) Công ty Cổ phần Bất Động Sản Linkgroup	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	80,47	80,47
(6) Công ty Cổ phần DXMD Việt Nam	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	61	61
(7) Công ty Cổ phần Phát Triển Địa Ốc Nam Trung Bộ	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	71	71
(8) Công ty Cổ phần Tiptek (Trước đây là Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất Động Sản Quốc Tế)	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	64,9	64,9

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

tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

Tên công ty con	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Tỷ lệ biểu quyết (%)	
			Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024	Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023
(9) Công ty Cổ phần Công nghệ Bất động sản Việt Nam	Phát triển công nghệ	Đang hoạt động	50,99	50,99
(10) Công ty Cổ phần Công Nghệ Ihouzz	Phát triển công nghệ	Đang hoạt động	53	53
(11) Công ty Cổ phần Dịch vụ Tài Chính Bất Động Sản Tulip	Dịch vụ tài chính	Đang hoạt động	60	60
(12) Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Bất động sản Tây Nam	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(13) Công ty Cổ phần Địa ốc Viethomes	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	55	51
(14) Công ty Cổ phần Bất Động Sản S-Homes Group	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	87	87
(15) Công ty Cổ phần Bất động sản Bắc Trung Bộ	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(16) Công ty Cổ phần Bất động sản Duyên Hải	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(17) Công ty Cổ phần Bất Động Sản Bắc Bộ	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(18) Công ty Cổ phần Dịch vụ Quản lý Tài sản và Đầu tư Asahi Japan	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(19) Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Bất Động Sản Hùng Vương	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(20) Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Bất Động Sản Kinh Bắc	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(21) Công ty Cổ phần Tư Vấn Đầu Tư S-Advices	Tư vấn quản lý và đầu tư	Đang hoạt động	98	98
(22) Công ty TNHH Tư Vấn S-Media	Truyền thông quảng cáo	Đang hoạt động	99	99
(23) Công ty TNHH S-O Farm	Nông nghiệp	Đang hoạt động	98	98
(24) Công ty TNHH Nhà Ở Ngay	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	99	99
(25) Công ty TNHH Công Nghệ S-Tech	Phát triển công nghệ	Đang hoạt động	100	100
(26) Công Ty Cổ Phần Kinh Doanh Và Đầu Tư Đất Xanh Miền Trung (Trước đây là Công ty Cổ phần Đô Thị Thông Minh Việt Nam)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	61	51

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

tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

Tên công ty con	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Tỷ lệ biểu quyết (%)	
			Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024	Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023
(27) Công ty Cổ phần Bất động sản Nam Miền Trung	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(28) Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Emerald	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(29) Công ty TNHH MTV Smart City	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	100	100
(30) Công ty TNHH MTV Smart Property	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	-	100
(31) Công ty TNHH MTV Phát triển Đô thị Quảng Ngãi	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	100	100
(32) Công ty TNHH Phát triển Đô thị Quảng Bình	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	100	100
(33) Công ty TNHH Regal Food	Bán lẻ thực phẩm	Đang hoạt động	100	100
(34) Công ty Cổ phần Bất động sản Cần Thơ	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	78	78
(35) Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Nam Miền Tây	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(36) Công ty Cổ phần Bất động sản Bắc Miền Tây	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(37) Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Duyên Hải Miền Tây	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(38) Công ty TNHH Đầu tư Linkland	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100	100
(39) Công ty Cổ phần Bất động sản Link House	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(40) Công ty Cổ phần Bất động sản Link House Miền Trung	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(41) Công ty Cổ phần Công nghệ Dịch vụ Môi Giới Ohio	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	-	90
(42) Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Ngọc Lễ	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	82,29	75
(43) Công ty Cổ phần Bất động sản Ecohome	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	99,80	99,80
(44) Công ty TNHH Nông Nghiệp Lifarm	Nông nghiệp	Đang hoạt động	100	100
(45) Công ty Cổ phần Propcom	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	99	99

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

tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

Tên công ty con	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Tỷ lệ biểu quyết (%)	
			Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024	Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023
(46) Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ DN Premium	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(47) Công ty Cổ phần Bất động sản City Invest	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	55	55
(48) Công ty Cổ phần Địa Ốc Tây Nguyên	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(49) Công ty TNHH MTV Regal Hotel & Resort	Nhà hàng, khách sạn	Đang hoạt động	100	100
(50) Công ty Cổ Phần Bất Động Sản Indochine	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	-	51
(51) Công ty Cổ Phần Dịch Vụ Asahi Luxstay	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(52) Công ty Cổ Phần Dịch vụ Bất Động Sản DMH Group	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	51	51
(53) Công ty Cổ Phần Thương mại Dịch vụ Việt Nhật Cares	Vệ sinh chung nhà cửa	Đang hoạt động	51	51
(54) Công ty Cổ Phần Đất Xanh Commercial	Tư vấn, môi giới, đầu giá BĐS, QSDĐ	Đang hoạt động	70	70

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY**2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng**

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

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

Theo đó, báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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

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

tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

nhất theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3 Kỳ kế toán năm

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

2.4 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

2.5 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024.

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

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

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

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Nhóm Công ty và được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và được trình bày riêng biệt trong phần vốn chủ sở 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 Nhóm Công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng hóa bất động sản theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

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

tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

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

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

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

Hàng tồn kho khác

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

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

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.3 Các khoản phải thu

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Nhóm Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán. 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.

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.

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

tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VNĐ

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

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

3.5 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

Quyền sử dụng đất

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

3.6 Khấu hao và hao mòn

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

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

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

3.7 Chi phí đi vay

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

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

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

3.8 Chi phí trả trước

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

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

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

tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

- ▶ 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.

3.9 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

Hợp nhất kinh doanh được hạch toán theo phương pháp giá mua. Giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm giá trị hợp lý tại ngày diễn ra trao đổi của các tài sản đem trao đổi, các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận và các công cụ vốn do bên mua phát hành để đổi lấy quyền kiểm soát bên bị mua, và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh.

Tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và nợ tiềm tàng đã thừa nhận trong giao dịch hợp nhất kinh doanh sẽ được ghi nhận ban đầu theo giá trị hợp lý tại ngày hợp nhất kinh doanh.

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

Lợi thế thương mại không được ghi nhận cho nghiệp vụ hợp nhất kinh doanh các công ty cùng dưới sự kiểm soát chung, là một nghiệp vụ hợp nhất kinh doanh trong đó tất cả các công ty được đồng kiểm soát bởi cùng một đối tượng hoặc các đối tượng trước và sau khi hợp nhất kinh doanh, và sự kiểm soát này là không nhất thời. Một công ty có thể chịu sự kiểm soát bởi một cá nhân hoặc nhóm cá nhân theo một thỏa thuận hợp đồng. Chênh lệch giữa giá phí đầu tư của bên mua và giá trị tài sản thuần của bên bán được trình bày riêng biệt như một khoản phụ trội trong nguồn vốn chủ sở hữu khi hợp nhất (phụ trội hợp nhất trên bảng cân đối kế toán hợp nhất).

Nếu việc hợp nhất kinh doanh liên quan đến các công ty hoặc doanh nghiệp dưới dạng kiểm soát chung, phương pháp cộng giá trị sổ sách được áp dụng như sau:

- ▶ Tài sản và nợ phải trả của các công ty được hợp nhất theo giá trị ghi sổ;
- ▶ Không có lợi thế thương mại mới phát sinh từ giao dịch hợp nhất kinh doanh; và
- ▶ Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất phản ánh kết quả hoạt động của các công ty hợp nhất cho cả kỳ kế toán, bất kể thời điểm phát sinh nghiệp vụ hợp nhất và thông tin so sánh được trình bày nếu các công ty đều đã được hợp nhất trước đây.

3.10 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 góp vốn vào đơn vị khác

Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác vào ngày kết thúc kỳ kế toán theo hướng dẫn của Thông tư số 48/2019/TT-BTC ngày 10 tháng 10 năm 2019 và Thông tư số 89/2013/TT-BTC ngày 28 tháng 6 năm 2013 do Bộ Tài chính ban hành. 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.

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

tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

3.11 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.12 Phân chia lợi nhuận

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

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

Quỹ đầu tư phát triển

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

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

3.13 Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Nhóm Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng trước khi ghi nhận doanh thu:

Doanh thu bán nhà phố và căn hộ

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

Doanh thu bán lô đất và đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng

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

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

Doanh thu được ghi nhận khi hoàn thành việc cung cấp dịch vụ.

Hợp đồng xây dựng

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

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

tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

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 kỳ khi các chi phí này đã phát sinh.

Tiền lãi

Doanh thu được ghi nhận khi tiền lãi phát sinh trên cơ sở dồn tích (có tính đến lợi tức mà tài sản đem lại) trừ khi khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn.

3.14 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 kỳ kế toán.

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của các khoản mục này trong báo cáo tài chính hợp nhất.

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

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

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

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

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

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

tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

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

3.15 Các bên liên quan

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

3.16 Thông tin bộ phận

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2024</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
Tiền mặt	4.061.267.229	3.172.137.963
Tiền gửi ngân hàng	196.415.825.771	100.927.375.583
Các khoản tương đương tiền (*)	215.609.279.405	102.429.359.996
TỔNG CỘNG	416.086.372.405	206.528.873.542

(*) 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 - 6%/ năm.

5. ĐẦU TƯ NGẮN HẠN NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2024</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
Tiền gửi có kỳ hạn	77.640.684.561	96.944.701.710
TỔNG CỘNG	77.640.684.561	96.944.701.710

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

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

tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Phải thu từ bên khác:	501.196.457.709	483.788.558.626
- Công ty CP Đầu Tư và Xây Dựng The Sang	29.851.581.875	42.559.320.032
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Tecco	14.910.583.479	40.125.953.018
- Công ty Cổ phần TĐĐT và TM Thăng Long	12.511.931.024	23.273.218.877
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thương mại Cơ hội mới	8.631.782.173	8.631.782.173
- Công ty Cổ phần Đầu tư LDG	1.385.435.599	1.385.435.559
- Các khách hàng khác	433.905.143.559	367.812.848.967
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	419.461.984.229	735.377.042.452
TỔNG CỘNG	920.658.441.938	1.219.165.601.078
Dự phòng phải thu ngắn hạn của khách hàng	(87.836.229.187)	(105.894.703.452)
GIÁ TRỊ THUẦN	832.822.212.751	1.113.270.897.626

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Trả trước cho nhà cung cấp	1.023.194.257.781	735.578.062.253
- Trả trước cho các cá nhân	25.957.754.725	25.957.754.725
- Công ty Cổ phần TĐĐT và TM Thăng Long	158.128.975.466	158.128.975.466
- Công ty CP Tập Đoàn Thiên Minh Đức	98.828.718.023	98.828.718.023
- Công ty CP Tập Đoàn FLC	28.119.036.318	44.192.706.336
- Công ty TNHH MTV Đầu Tư Phương Đông	-	29.897.297.858
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Tecco	76.112.870.000	13.930.474.939
- Các nhà cung cấp khác	636.046.903.249	364.642.134.906
Trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	20.961.061.827	20.290.883.631
TỔNG CỘNG	1.044.155.319.608	755.868.945.884
Dự phòng trả trước cho người bán ngắn hạn	(680.759.327)	-
GIÁ TRỊ THUẦN	1.043.474.560.281	755.868.945.884

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

tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

8. CHO VAY

	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Ngắn hạn	199.733.335.227	169.624.641.602
Cho vay các bên liên quan (<i>Thuyết minh số 33</i>)	26.531.175.222	68.807.481.597
Ông Nguyễn Khắc Vinh	78.200.000.000	78.200.000.000
Công ty Cổ Phần Đầu Tư Và Quản Lý Bất Động Sản G5	30.000.000.000	-
Công ty CP Kiến Trúc Đô Thị Nam Thăng Long	10.000.000.000	10.000.000.000
Bà Lại Phương Lan	8.000.000.000	8.000.000.000
Công ty Cổ Phần Tư Vấn Thiết Kế Xây Dựng Tuấn Vinh	9.000.000.000	-
Công ty CP Đầu Tư Hưng Gia Phúc	3.500.000.005	3.500.000.005
Nguyễn Văn Văn	30.000.000.000	-
Khác	4.502.160.000	1.117.160.000
Dài hạn	-	45.273.693.625
Cho vay các bên liên quan (<i>Thuyết minh số 33</i>)	-	45.273.693.625
TỔNG CỘNG	199.733.335.227	214.898.335.227

9. PHẢI THU KHÁC

	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Ngắn hạn		
Ký quỹ, ký cược cho các hợp đồng tiếp thị và phân phối dự án bất động sản (*)	4.923.834.599.697	4.529.656.421.420
Tạm hoàn ứng cho chủ đầu tư - Công ty Cổ Phần Đầu Tư Kinh Doanh Bất Động Sản Hà An	1.762.642.935.893	2.054.879.750.566
Vốn góp theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh:		
- Công ty CP Đầu Tư và Dịch Vụ Đất Xanh Miền Nam	203.791.869.489	191.702.067.777
- Công ty CP Đầu Tư và Xây Dựng The Sang	1.015.472.100	1.015.472.100
- Khác	1.160.000.000	1.160.000.000
Tạm ứng cho nhân viên	201.616.397.389	189.526.595.677
Khác	77.825.176.000	406.936.953.370
	327.222.389.249	802.096.584.093
	7.295.316.970.328	7.985.271.777.226
Dài hạn		
Ký quỹ, ký cược	74.116.171.368	81.221.100.000
Vốn góp của các HĐHTKD	5.020.000.000	77.682.073.253
	79.136.171.368	158.903.173.253
TỔNG CỘNG	7.374.453.141.696	8.144.174.950.479
Dự phòng phải thu khác	(93.087.948.255)	(47.233.027.083)

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

tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

GIÁ TRỊ THUẦN	7.281.365.193.441	8.096.941.923.396
Trong đó:		
Phải thu các bên khác	2.722.359.303.767	3.034.621.634.431
Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	4.652.093.837.929	5.109.553.316.048
(*) Số cuối kỳ bao gồm các khoản ký quỹ cho các hợp đồng tiếp thị và phân phối dự án Gem Sky World, Tiền Hải City, Đất Quảng Riverside, Khu đô thị Ngọc Dương và các dự án khác.		
10. DỰ PHÒNG PHẢI THU NGẮN HẠN KHÓ ĐÒI	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2024</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
Dự phòng phải thu của khách hàng	88.406.267.635	105.894.703.452
Dự phòng các khoản ký quỹ, tạm ứng	93.087.948.255	47.233.027.083
Dự phòng trả trước cho người bán	680.759.327	-
TỔNG CỘNG	182.174.975.217	153.127.730.535

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

	<i>Kỳ này</i>	<i>Kỳ trước</i>
Số đầu kỳ	153.127.730.535	128.649.293.960
Dự phòng trích lập trong kỳ	85.751.892.854	60.478.341.820
Hoàn nhập dự phòng trong kỳ	(56.704.648.172)	(35.999.905.245)
Số cuối kỳ	182.174.975.217	153.127.730.535
11. HÀNG TỒN KHO	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2024</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
Bất động sản dở dang (*)	2.001.986.481.771	3.580.132.298.846
Bất động sản hàng hóa	246.554.191.605	523.500.988.781
Bất động sản thành phẩm	2.172.852.345.075	10.866.046.447
Khác	3.330.287.780	4.877.507.667
TỔNG CỘNG	4.424.723.306.231	4.119.376.841.741

(*) Chủ yếu bao gồm tiền sử dụng đất, chi phí xây dựng và phát triển dự án Regal Legend, La Maison, Đất Quảng Riverside, Tuyên Sơn và các dự án khác.

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

tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

Chi phí lãi vay vốn hóa

Trong kỳ, nhóm Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là 115.148.915.708 VND (cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023: 107.906.793.829 VND). Các khoản chi phí đi vay này liên quan đến các khoản vay nhằm tài trợ cho việc xây dựng và phát triển các dự án bất động sản đang triển khai của Nhóm Công ty.

12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2024</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
Ngắn hạn		
Chi phí hoa hồng môi giới	120.688.288.007	129.192.259.912
Công cụ, dụng cụ	1.129.247.568	1.067.262.338
Chi phí thuê văn phòng	529.375.480	995.663.655
Khác	29.828.843.068	13.028.284.930
	152.175.754.123	144.283.470.835
Dài hạn		
Chi phí hoa hồng môi giới, nhà mẫu	643.239.184	8.326.439.536
Công cụ, dụng cụ	2.439.216.200	3.702.924.137
Chi phí sửa chữa văn phòng	5.033.219.520	6.339.583.698
Khác	65.763.979.193	52.155.005.218
	73.879.654.097	70.523.952.589
TỔNG CỘNG	226.055.408.220	214.807.423.424

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

tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tài sản cố định khác	Tổng cộng
Nguyên giá:						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	101.089.406.269	6.066.058.764	82.280.818.315	13.028.021.953	23.577.600.320	226.041.905.621
Mua trong kỳ	14.568.953.382	223.761.636	650.823.900	59.800.000	106.746.482	15.610.085.400
Chuyển đổi sang BĐS đầu tư	(5.765.287.119)	-	-	-	-	(5.765.287.119)
Thanh lý	(1.321.366.266)	(443.082.091)	(1.191.654.546)	-	-	(2.956.102.903)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	108.571.706.266	5.846.738.309	81.739.987.669	13.087.821.953	23.684.346.802	232.930.600.999
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	(13.543.314.752)	(1.268.958.226)	(54.628.440.712)	(9.381.228.170)	(1.714.633.068)	(80.536.574.928)
Khấu hao trong kỳ	(4.082.086.763)	(1.319.812.975)	(8.793.286.803)	(1.702.070.091)	(1.120.008.032)	(17.017.264.664)
Chuyển đổi sang BĐS đầu tư	1.402.882.499	-	-	-	-	1.402.882.499
Thanh lý	165.170.787	152.286.343	645.479.549	-	-	962.936.679
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	(16.057.348.229)	(2.436.484.858)	(62.776.247.966)	(11.083.298.261)	(2.834.641.100)	(95.188.020.414)
Giá trị còn lại						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	87.546.091.517	4.797.100.538	27.652.377.603	3.646.793.783	21.862.967.252	145.505.330.693
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	92.514.358.037	3.410.253.451	18.963.739.703	2.004.523.692	20.849.705.702	137.742.580.585

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

tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

14. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm	Tài sản khác	Tổng cộng
Nguyên giá:				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	34.785.555.399	48.866.459.940	265.000.000	83.917.015.339
Mua mới	-	290.955.000	-	290.955.000
Kết chuyển từ xây dựng cơ bản dở dang	-	20.210.808.523	-	20.210.808.523
Thanh lý công ty con	-	(50.000.000)	-	(50.000.000)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	34.785.555.399	69.318.223.463	265.000.000	104.368.778.862
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	-	(30.053.585.301)	(98.184.590)	(30.151.769.891)
Hao mòn trong kỳ	-	(9.100.427.879)	(15.521.661)	(9.115.949.540)
Giảm do thanh lý công ty con	-	20.833.328	-	20.833.328
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	-	(39.133.179.852)	(113.706.251)	(39.246.886.103)
Giá trị còn lại:				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	34.785.555.399	18.812.874.639	166.815.410	53.765.245.448
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	34.785.555.399	30.185.043.611	151.293.749	65.121.892.759

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

tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**Nguyên giá:***Nhà cửa vật kiến trúc*

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	39.568.913.299
Tăng trong kỳ	29.897.297.858
Tăng do chuyển đổi từ TSCĐ hữu hình	5.765.287.119
Giảm trong kỳ	(6.296.808.168)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	<u>68.934.690.108</u>

Giá trị khấu hao lũy kế:

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	(3.028.176.321)
Khấu hao trong kỳ	(1.497.870.080)
Tăng do chuyển đổi từ TSCĐ hữu hình	(1.441.317.782)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	<u>(5.967.364.183)</u>

Giá trị còn lại:

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	<u>36.540.736.978</u>
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	<u>62.967.325.925</u>

16. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2024</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
Xây dựng văn phòng	18.234.755.302	30.322.465.619
Chi phí phát triển phần mềm	54.786.919.578	74.296.893.229
Khác	23.433.714.145	24.192.010.047
TỔNG CỘNG	<u>96.455.389.025</u>	<u>128.811.368.895</u>

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

tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

17. ĐẦU TƯ DÀI HẠN

	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Đầu tư vào công ty liên kết (*)	116.937.098.605	68.981.754.100
Đầu tư vào đơn vị khác	500.000.000	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	25.000.000.000	25.000.000.000
TỔNG CỘNG	142.437.098.605	93.981.754.100

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

Tên công ty	Lĩnh vực kinh doanh	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
		Tỷ lệ lợi ích (%)	Giá trị ghi sổ VND	Tỷ lệ lợi ích (%)	Giá trị ghi sổ VND
Công ty CP Đầu Tư và Dịch Vụ Đất Xanh Miền Nam	Kinh doanh và môi giới BDS	49	-	49	37.392.262.891
Công ty TNHH Đầu tư Lê Gia Newland	Kinh doanh BDS	50	39.255.468.825	40	31.589.491.209
Công ty TNHH ĐT Kinh doanh BĐS Lan Anh	Kinh doanh và môi giới BDS	30	49.143.298.420	-	-
Công ty TNHH Tư vấn & Đầu tư Tadugo	Kinh doanh và môi giới BDS	25	25.000.000.000	-	-
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Đất Phước Thịnh	Kinh doanh và môi giới BDS	36	5.706.400	-	-
Công ty Cổ phần Vision Realty	Kinh doanh và môi giới BDS	36	23.263.621	-	-
Công ty Cổ Phần Landtogo	Kinh doanh và môi giới BDS	36	16.925.249	-	-
Công ty Cổ phần Houzz Agent	Kinh doanh và môi giới BDS	36	7.918.975	-	-
Công ty Cổ phần Sight Realty	Kinh doanh và môi giới BDS	25	83.159.021	-	-
Công ty Cổ phần Nhà Ở Ngay Reco	Kinh doanh và môi giới BDS	25	1.004.462.930	-	-
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Indochine	Kinh doanh và môi giới BDS	28	2.396.895.164	-	-
TỔNG CỘNG			116.937.098.605		68.981.754.100

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

tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

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

Giá gốc khoản đầu tư:

Số đầu kỳ	176.125.124.468
Tăng trong kỳ	84.118.000.000
Giảm trong kỳ	-
Số cuối kỳ	<u>260.243.124.468</u>

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

Số đầu kỳ	(107.143.370.368)
Phần lỗ từ công ty liên kết trong kỳ	<u>(36.162.655.495)</u>
Số cuối kỳ	<u>(143.306.025.863)</u>

Giá trị còn lại:

Số đầu kỳ	<u>68.981.754.100</u>
Số cuối kỳ	<u>116.937.098.605</u>

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

tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

18. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

	<i>Số tiền</i>
Nguyên giá:	
Số đầu kỳ	210.088.231.451
Giảm do thanh lý công ty con	-
Số cuối kỳ	<u>210.088.231.451</u>
Phân bổ lũy kế:	
Số đầu kỳ	(73.888.384.971)
Phân bổ trong kỳ	(21.008.823.156)
Số cuối kỳ	<u>(94.897.208.127)</u>
Giá trị còn lại	
Số đầu kỳ	136.199.846.480
Số cuối kỳ	<u>115.191.023.324</u>

19. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2024</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
Phải trả nhà cung cấp:	194.474.505.592	278.101.494.752
- Công ty Cổ Phần Vật Tư Thiết Bị và Đầu Tư Xây Dựng M.E.I	29.737.440.955	29.737.440.955
- Công ty Cổ Phần Vinaconex 25	24.343.043.368	32.160.025.942
- Khác	140.394.021.269	216.204.027.855
Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	834.008.852	4.731.969.805
TỔNG CỘNG	<u>195.308.514.444</u>	<u>282.833.464.557</u>

20. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2024</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
Cá nhân mua căn hộ và đất nền trả tiền trước	520.551.095.472	312.541.499.544
Khách hàng khác trả tiền trước	79.465.601.947	50.774.589.148
Các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	7.250.790.382	313.000.000
TỔNG CỘNG	<u>607.267.487.801</u>	<u>363.629.088.692</u>

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

tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

21. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>	<i>Số phải nộp trong kỳ</i>	<i>Số đã nộp trong kỳ</i>	<i>Giảm do thanh lý công ty con</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2024</i>
Thuế giá trị gia tăng	83.223.591.263	159.746.251.060	(190.146.258.034)	(4.547.677.363)	48.275.906.926
Thuế thu nhập doanh nghiệp	130.328.580.163	79.019.538.379	(105.403.049.051)	-	103.945.069.491
Thuế thu nhập cá nhân	12.000.299.007	57.063.699.207	(57.125.599.617)	(2.124.981.327)	9.813.417.270
Thuế khác	7.571.453.971	11.966.628.529	(9.421.816.162)	(469.679)	10.115.796.659
TỔNG CỘNG	233.123.924.404	307.796.117.175	(362.096.722.864)	(6.673.128.369)	172.150.190.346

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

tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

22. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2024</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
Chi phí xây dựng của các dự án	186.875.636.130	187.103.858.620
Chi phí hỗ trợ lãi suất	80.112.559.349	89.402.221.969
Chi phí môi giới	38.929.712.320	36.199.778.997
Lương thưởng	-	923.336.638
Chi phí quảng cáo	4.191.698.334	5.868.389.431
Khác	82.438.863.046	30.538.500.223
TỔNG CỘNG	392.548.469.179	350.036.085.878

23. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2024</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
Doanh thu từ dịch vụ bất động sản	66.563.887.468	97.484.846.437
Doanh thu khác	8.956.602.998	7.693.656.597
TỔNG CỘNG	75.520.490.466	105.178.503.034

24. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2024</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
Thu hộ cho chủ đầu tư	2.490.178.202.703	3.052.234.104.970
Nhận góp vốn theo HĐHTKD	109.322.967.499	157.384.732.351
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	74.207.025.499	109.962.242.619
Nhận đặt cọc của khách hàng mua BĐS	4.371.533.151	1.362.722.214
Khác	210.444.502.781	246.242.080.017
TỔNG CỘNG	2.888.524.231.633	3.567.185.882.171
<i>Trong đó:</i>		
Phải trả bên khác	2.770.315.715.544	3.386.772.698.171
Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	118.208.516.089	180.413.184.000

25. VAY

	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2024</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
Ngắn hạn	1.763.434.542.987	1.606.355.163.135
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 25.1)	805.341.545.964	855.230.182.819
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 25.2)	901.022.997.023	692.087.480.316
Trái phiếu ngắn hạn, dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh 25.3)	-	51.537.500.000
Vay cá nhân và tổ chức khác	57.070.000.000	7.500.000.000

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

tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

Dài hạn	448.960.774.216	547.674.848.160
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 25.4)	433.960.774.216	531.954.848.160
Vay cá nhân và tổ chức khác	15.000.000.000	15.720.000.000

TỔNG CỘNG	2.212.395.317.203	2.154.030.011.295
------------------	--------------------------	--------------------------

Tình hình tăng giảm các khoản vay như sau:

	Kỳ này	Kỳ trước
Số đầu kỳ	2.154.030.011.295	2.317.583.814.765
Vay trong kỳ	1.861.355.120.558	1.582.260.528.729
Trả nợ gốc vay	(1.803.952.314.650)	(1.747.464.332.199)
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	962.500.000	1.650.000.000
Số cuối kỳ	2.212.395.317.203	2.154.030.011.295

25.1 Các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng

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

Ngân hàng	Vào ngày 31.12.2024	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Liên Doanh Việt Nga (VRB Đà Nẵng)	150.647.933.550	Đến ngày 30 tháng 11 năm 2025	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng	43.141.808.904	Đến ngày 20 tháng 09 năm 2025	Tài trợ dự án	Thế chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bắc Hà	72.986.209.038	Từ ngày 11 tháng 03 năm 2025 đến ngày 30 tháng 06 năm 2025	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thăng Long	218.021.798.507	Từ ngày 06 tháng 01 năm 2025 đến ngày 26 tháng 09 năm 2025	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng - Hội Sở	119.309.839.478	Từ ngày 11 tháng 01 năm 2025 đến ngày 19 tháng 07 năm 2025	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Cần Thơ	3.726.731.431	Từ ngày 04 tháng 09 năm 2024 đến ngày 04 tháng 06 năm 2025	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam	30.673.302.520	Đến ngày 25 tháng 09 năm 2025	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam	23.900.000.000	Đến ngày 07 tháng 04 năm 2025	Mua tài sản	Thế chấp

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

tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam	39.959.914.701	Đến ngày 30 tháng 09 năm 2025	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam	28.300.000.000	Đến ngày 23 tháng 05 năm 2025	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam	351.073.211	Đến ngày 17 tháng 06 năm 2025	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam	23.900.000.000	Từ ngày 07 tháng 06 năm 2024 đến ngày 07 tháng 04 năm 2025	Mua tài sản	Thế chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam	40.000.000.000	Từ ngày 10 tháng 07 năm 2024 đến ngày 10 tháng 09 năm 2025	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam	6.607.314.585	Từ ngày 30 tháng 07 năm 2024 đến ngày 30 tháng 06 năm 2025	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng thương mại cổ phần Ngoại thương Việt Nam	3.815.620.039	Đến ngày 14 tháng 04 năm 2025	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Tổng cộng	805.341.545.964			

25.2 Các khoản vay dài hạn từ ngân hàng đến hạn trả

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

Ngân hàng	Vào ngày 31.12.2024	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thủ Thiêm	772.000.000.000	Từ ngày 21 tháng 04 năm 2022 đến ngày 21 tháng 04 năm 2025	Tài trợ dự án	Thế chấp
Ngân hàng First Commercial Bank - Chi nhánh Hồ Chí Minh	37.916.666.666	Từ ngày 30 tháng 08 năm 2022 đến ngày 30 tháng 08 năm 2025	Tài trợ dự án	Thế chấp
Ngân hàng thương mại cổ phần Ngoại thương Việt Nam	1.000.000.000	Đến ngày 21 tháng 11 năm 2025	Mua tài sản	Thế chấp
Ngân hàng Thương Mại Cổ phần Hàng Hải Việt Nam - Chi nhánh Long An	68.702.556.815	Từ ngày 27 tháng 01 năm 2025 đến ngày 26 tháng 12 năm 2025	Tài trợ dự án	Thế chấp

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

tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

Ngân hàng Thương mại cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng	17.100.000.000	Từ ngày 03 tháng 01 năm 2023 đến ngày 18 tháng 04 năm 2025	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong - Chi nhánh Hoàn Kiếm	1.086.424.908	Đến ngày 31 tháng 12 năm 2025	Mua tài sản	Thế chấp
Ngân hàng Thương Mại Cổ phần Công Thương Việt Nam	1.032.768.813	Đến ngày 24 tháng 12 năm 2025	Bổ sung vốn hoạt động kinh doanh	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Quốc Dân	1.668.200.000	Đến ngày 31 tháng 12 năm 2025	Bổ sung vốn hoạt động kinh doanh	Thế chấp
Ngân hàng Thương mại cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng	59.379.817	Đến ngày 23 tháng 06 năm 2025	Mua tài sản	Thế chấp
Ngân hàng thương mại cổ phần Ngoại thương Việt Nam	192.000.000	Đến ngày 29 tháng 10 năm 2025	Mua tài sản	Thế chấp
Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam	188.000.004	Từ ngày 01 tháng 11 năm 2024 đến ngày 30 tháng 10 năm 2025	Mua tài sản	Thế chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam	77.000.000	Đến ngày 31 tháng 12 năm 2025	Mua tài sản	Thế chấp
Tổng cộng	<u>901.022.997.023</u>			

25.3 Trái phiếu ngắn hạn, dài hạn đến hạn trả

Tổ chức thu xếp phát hành	Ngày phát hành	Giá trị	Kỳ hạn	Mục đích
Công ty CP Quản lý quỹ đầu tư MB	Ngày 22 tháng 07 năm 2022	100.000.000.000	2 năm	Bổ sung vốn lưu động
Nợ gốc đã trả		(100.000.000.000)		
Chi phí phát hành trái phiếu		(3.300.000.000)		
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu		3.300.000.000		
Tổng cộng		<u>-</u>		

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

tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

25.4 Các khoản vay dài hạn từ ngân hàng

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

<i>Ngân hàng</i>	<i>Vào ngày 31.12.2024</i>	<i>Kỳ hạn trả gốc</i>	<i>Mục đích vay</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng	204.145.710.271	Từ ngày 15 tháng 01 năm 2024 đến ngày 28 tháng 10 năm 2026	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Quân Đội Chi nhánh Đà Nẵng	110.000.000.000	Từ ngày 28 tháng 12 năm 2024 đến ngày 28 tháng 12 năm 2028	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng Thương Mại Cổ phần Hàng Hải Việt Nam - Chi nhánh Long An	91.996.278.412	Từ ngày 26 tháng 01 năm 2026 đến ngày 22 tháng 12 năm 2026	Thực hiện xây dựng dự án	Thế chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc Dân	5.838.700.000	Đến ngày 19 tháng 07 năm 2029	Bổ sung vốn hoạt động kinh doanh	Thế chấp
Ngân hàng Thương Mại Cổ phần Công Thương Việt Nam	4.117.231.187	Đến ngày 24 tháng 12 năm 2029	Bổ sung vốn hoạt động kinh doanh	Thế chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong - Chi nhánh Hoàn Kiếm	1.287.504.054	Đến ngày 29 tháng 01 năm 2028	Mua tài sản	Thế chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam	35.000.000	Đến ngày 27 tháng 03 năm 2026	Mua tài sản	Thế chấp
Ngân hàng thương mại cổ phần Ngoại thương Việt Nam	13.450.000.000	Đến ngày 21 tháng 07 năm 2038	Mua tài sản	Thế chấp
Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam	78.333.315	Từ ngày 01 tháng 10 năm 2025 đến ngày 28 tháng 04 năm 2026	Mua tài sản	Thế chấp
Ngân hàng thương mại cổ phần Ngoại thương Việt Nam	192.000.000	Đến ngày 29 tháng 10 năm 2026	Mua tài sản	Thế chấp
Ngân hàng TNHH MTV Public Việt Nam	1.295.461.065	Từ ngày 14 tháng 12 năm 2024 đến ngày 14 tháng 12 năm 2026	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong	1.524.555.912	Từ ngày 28 tháng 02 năm 2024 đến ngày 28 tháng 02 năm 2026	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
TỔNG CỘNG	<u>433.960.774.216</u>			

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

tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

26. VỐN CHỦ SỞ HỮU

26.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	<i>Vốn cổ phần</i>	<i>Thặng dư vốn cổ phần</i>	<i>Vốn khác của chủ sở hữu</i>	<i>Quỹ đầu tư phát triển</i>	<i>Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối</i>	<i>Lợi ích cổ đông không kiểm soát</i>	<i>Tổng cộng</i>
<i>Cho kỳ kế toán kết thúc 31.12.2023</i>							
Đầu kỳ	4.531.223.770.000	804.503.548.710	24.503.464.043	6.193.919.585	679.563.765.370	2.238.895.396.778	8.284.883.864.486
Tăng vốn	1.209.807.470.000	(800.000.000.000)	-	-	(409.807.470.000)	-	-
Góp vốn từ cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	57.658.000.001	57.658.000.001
Trả lại vốn góp cho cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	(3.920.000.000)	(3.920.000.000)
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	(168.120.092.464)	7.858.180.853	(160.261.911.611)
Cổ tức trả cho cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	(48.177.834.000)	(48.177.834.000)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(12.118.714.611)	(2.799.725.021)	(14.918.439.632)
Thay đổi tỷ lệ sở hữu tại các công ty con	-	-	-	-	481.034.423	(12.084.260.874)	(11.603.226.451)
Giảm do thanh lý công ty con	-	-	-	-	-	(696.026.628)	(696.026.628)
Giảm khác	-	-	-	-	(20.160.548)	-	(20.160.548)
Cuối kỳ	5.741.031.240.000	4.503.548.710	24.503.464.043	6.193.919.585	89.978.362.170	2.236.733.731.109	8.102.944.265.617

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

tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

26.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	<i>Vốn cổ phần</i>	<i>Thặng dư vốn cổ phần</i>	<i>Vốn khác của chủ sở hữu</i>	<i>Quỹ đầu tư phát triển</i>	<i>Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối</i>	<i>Lợi ích cổ đông không kiểm soát</i>	<i>Tổng cộng</i>
<i>Cho kỳ kế toán kết thúc 31.12.2024</i>							
Đầu kỳ	5.741.031.240.000	4.503.548.710	24.503.464.043	6.193.919.585	89.978.362.170	2.236.733.731.109	8.102.944.265.617
Cổ phiếu ESOP cho nhân viên	50.000.000.000	-	-	-	(50.000.000.000)	-	-
Góp vốn từ cổ đông không kiểm soát						6.450.000.000	6.450.000.000
Trả lại vốn góp cho cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	-	-
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	140.616.375.605	111.927.774.198	252.544.149.803
Cổ tức trả cho cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	(3.700.500.219)	(3.700.500.219)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(474.517.402)	(325.322.167)	(799.839.569)
Tăng tỷ lệ sở hữu tại các công ty con	-	-	-	-	5.571.480.368	(42.425.486.434)	(36.854.006.066)
Giảm khác					293.598.342	-	293.598.342
Cuối kỳ	5.791.031.240.000	4.503.548.710	24.503.464.043	6.193.919.585	185.985.299.083	2.308.660.196.487	8.320.877.667.908

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

tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

26. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**26.2 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu**

	<i>Từ 01/01/2024 đến 31/12/2024</i>	<i>Từ 01/01/2023 đến 31/12/2023</i>
<i>Vốn đã góp của chủ sở hữu</i>		
Số dư đầu kỳ	5.741.031.240.000	4.531.223.770.000
Phát hành cổ phiếu tăng vốn từ thặng dư cổ phần và lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	-	1.209.807.470.000
Chương trình lựa chọn cho người lao động	50.000.000.000	-
Số dư cuối kỳ	5.791.031.240.000	5.741.031.240.000

26.3 Cổ phiếu phổ thông

	<i>Ngày 30 tháng 12 năm 2024</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
	<i>Số cổ phiếu</i>	<i>Số cổ phiếu</i>
Cổ phiếu được phép phát hành	579.103.124	574.103.124
Cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	579.103.124	574.103.124
Cổ phiếu quỹ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	-	-
Cổ phiếu đang lưu hành <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	579.103.124	574.103.124
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành	10.000	10.000

26.4 Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản 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 Nhóm Công ty 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 Nhóm Công ty (sau khi điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho 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 điều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày
 Đơn vị: VND

26. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

26.4 Lãi trên cổ phiếu

Nhóm Công ty sử dụng các thông tin sau để tính lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu:

	<i>Từ 01/10/2024 đến 31/12/2024</i>	<i>Từ 01/01/2023 đến 31/12/2023</i>	<i>Từ 01/10/2023 đến 31/12/2023</i>	<i>Từ 01/01/2023 đến 31/12/2023</i>
Lãi/(lợi nhuận) thuần sau thuế (VND)	36.417.658.076	(113.803.595.014)	140.616.375.605	(168.120.092.464)
<i>Trừ: Quỹ khen thưởng, phúc lợi</i>				
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	36.417.658.076	(113.803.595.014)	140.616.375.605	(168.120.092.464)
	<i>Từ 01/10/2024 đến 31/12/2024</i>	<i>Từ 01/01/2023 đến 31/12/2023</i>	<i>Từ 01/10/2023 đến 31/12/2023</i>	<i>Từ 01/01/2023 đến 31/12/2023</i>
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	576.191.037	579.103.124	576.191.037	579.103.124
Ảnh hưởng suy giảm do: <i>Trái phiếu có thể chuyển đổi</i>	-	-	-	-
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	576.191.037	579.103.124	576.191.037	579.103.124
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	63	(197)	244	(290)
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	63	(197)	244	(290)

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

tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

27. DOANH THU**27.1 Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	<i>Từ 01/10/2024 đến 31/12/2024</i>	<i>Từ 01/01/2023 đến 31/12/2023</i>	<i>Từ 01/10/2023 đến 31/12/2023</i>	<i>Từ 01/01/2023 đến 31/12/2023</i>
Tổng doanh thu	729.110.027.671	496.492.970.651	2.547.467.549.224	2.035.259.467.934
<i>Trong đó:</i>				
Doanh thu dịch vụ bất động sản	389.742.421.430	190.667.030.252	1.232.702.657.502	611.202.860.020
Doanh thu từ bán căn hộ, nhà phố và đất nền	263.937.526.854	253.663.005.543	1.050.228.583.281	1.262.761.659.600
Doanh thu dịch vụ khác	75.430.079.387	52.162.934.856	264.536.308.441	161.294.948.314
Giảm trừ doanh thu	(171.858.947.836)	-	(171.858.947.836)	(37.855.090.386)
DOANH THU THUẬN	557.251.079.835	496.492.970.651	2.375.608.601.388	1.997.404.377.548

27.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	<i>Từ 01/10/2024 đến 31/12/2024</i>	<i>Từ 01/01/2023 đến 31/12/2023</i>	<i>Từ 01/10/2023 đến 31/12/2023</i>	<i>Từ 01/01/2023 đến 31/12/2023</i>
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	15.568.375.588	22.378.799.442	31.298.037.596	47.477.508.437
Thu nhập từ thanh lý khoản đầu tư	-	-	-	188.225.842
Khác	82.161.610	-	82.161.610	-
TỔNG CỘNG	15.650.537.198	22.378.799.442	31.380.199.206	47.665.734.279

28. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	<i>Từ 01/10/2024 đến 31/12/2024</i>	<i>Từ 01/01/2023 đến 31/12/2023</i>	<i>Từ 01/10/2023 đến 31/12/2023</i>	<i>Từ 01/01/2023 đến 31/12/2023</i>
Giá vốn dịch vụ bất động sản	170.541.675.408	87.780.264.234	479.163.102.865	265.674.078.347
Giá vốn bán căn hộ, nhà phố và đất nền	(43.115.442.151)	167.042.686.239	524.624.640.968	895.887.389.600
Giá vốn dịch vụ khác	60.193.707.799	38.390.377.674	214.729.172.629	125.540.742.323
TỔNG CỘNG	187.619.941.056	293.213.328.147	1.218.516.916.462	1.287.102.210.270

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

tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

29. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	<i>Từ 01/10/2024 đến 31/12/2024</i>	<i>Từ 01/01/2023 đến 31/12/2023</i>	<i>Từ 01/10/2023 đến 31/12/2023</i>	<i>Từ 01/01/2023 đến 31/12/2023</i>
Chi phí đi vay	16.080.954.809	26.537.341.175	88.763.920.650	126.397.721.563
Lỗ từ thanh lý công ty con	47.684.455	707.379.749	47.684.455	841.661.809
Khác	1.389.663.455	542.069.914	4.703.739.391	7.000.167.318
TỔNG CỘNG	17.518.302.719	27.786.790.838	93.515.344.496	134.239.550.690

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

	<i>Từ 01/10/2024 đến 31/12/2024</i>	<i>Từ 01/10/2023 đến 31/12/2023</i>	<i>Từ 01/01/2024 đến 31/12/2024</i>	<i>Từ 01/01/2023 đến 31/12/2023</i>
Chi phí bán hàng	131.947.551.231	87.867.884.744	439.467.071.388	325.472.011.043
Chi phí lương	46.715.807.724	28.627.381.692	148.925.502.807	109.864.746.916
Chi phí quảng cáo	60.249.016.990	35.997.883.723	195.609.790.945	131.198.626.060
Chi phí khấu hao và hao mòn	1.230.681.378	4.802.514.154	10.317.429.940	14.736.276.470
Chi phí khác	23.752.045.139	18.440.105.175	84.614.347.696	69.672.361.597
Chi phí quản lý doanh nghiệp	114.551.045.822	101.709.868.035	269.086.086.251	278.366.045.981
Chi phí lương	39.489.676.602	31.253.053.867	137.026.680.770	117.668.904.939
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.545.008.095	6.846.748.059	27.693.496.222	31.742.717.205
Chi phí dự phòng	46.468.712.080	15.585.730.632	29.047.244.682	24.478.436.575
Chi phí lợi thế thương mại	5.252.205.789	5.252.205.789	21.008.823.156	21.008.823.156
Chi phí khấu hao và hao mòn	4.401.653.508	4.847.035.730	16.244.227.809	19.335.396.378
Chi phí khác	14.393.789.748	37.925.093.958	38.065.613.612	64.131.767.728
TỔNG CỘNG	246.498.597.053	189.577.752.779	708.553.157.639	603.838.057.024

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày
Đơn vị: VND

31. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

	<i>Từ 01/10/2024 đến 31/12/2024</i>	<i>Từ 01/01/2023 đến 31/12/2023</i>	<i>Từ 01/10/2023 đến 31/12/2023</i>	<i>Từ 01/01/2023 đến 31/12/2023</i>
Thu nhập khác	6.310.953.669	13.679.031.837	26.214.390.258	37.942.281.466
Thu nhập từ phạt vi phạm hợp đồng	1.438.840.176	12.063.412.981	15.581.931.592	30.543.271.166
Khác	4.872.113.493	1.615.618.856	10.632.458.666	7.399.010.300
Chi phí khác	11.625.038.935	9.896.572.458	34.631.417.642	30.226.336.280
Chi phí phạt chậm nộp thuế	4.900.245.160	1.113.878.480	16.874.915.481	13.396.000.882
Chi phí phạt thanh lý hợp đồng	617.248.762	5.319.796.826	1.364.368.492	7.736.114.896
Khác	6.107.545.013	3.462.897.152	16.392.133.669	9.094.220.502
LỢI NHUẬN KHÁC	(5.314.085.266)	3.782.459.379	(8.417.027.384)	7.715.945.186

32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

	<i>Từ 01/10/2024 đến 31/12/2024</i>	<i>Từ 01/01/2023 đến 31/12/2023</i>	<i>Từ 01/10/2023 đến 31/12/2023</i>	<i>Từ 01/01/2023 đến 31/12/2023</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	24.745.028.056	(4.609.858.439)	79.019.538.379	29.952.562.262
Chi phí (thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	4.807.760.725	50.111.832.674	7.863.115.772	50.772.218.010
TỔNG CỘNG	29.552.788.781	45.501.974.235	86.882.654.151	80.724.780.272

33. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan có tồn tại quan hệ kiểm soát hoặc có phát sinh giao dịch, số dư trong kỳ và tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 như sau:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh (“DXG”)	Công ty mẹ
Công ty TNHH Charm & CI Việt Nam (“Charm & CI”)	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Dịch vụ Hà Thuận Hùng (“Hà Thuận Hùng”)	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Vicco Sài Gòn (“Vicco Sài Gòn”)	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hà An (“Hà An”)	Công ty trong cùng tập đoàn

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

tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Miền Bắc ("DTMB")	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty Cổ Phần Hội An Invest ("Hội An")	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Đất Xanh Miền Nam ("DXMN")	Công ty liên kết
Công ty TNHH Đầu Tư Lê Gia Newland ("Lê Gia Newland")	Công ty liên kết
Ông Nguyễn Trường Sơn	Chủ tịch
Ông Trần Quốc Thịnh	Phó Chủ tịch, thành viên Ủy ban kiểm toán (Từ ngày 06 tháng 08 năm 2024)
Ông Hà Đức Hiếu	Thành viên HĐQT
Ông Phạm Anh Khôi	Thành viên HĐQT (Từ nhiệm từ ngày 19 tháng 7 năm 2024)
Ông Trần Thanh Tân	Thành viên HĐQT độc lập
Bà Phạm Thị Nguyên Thanh	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Văn Văn	Nhân viên Tập đoàn
Các cá nhân	Nhân viên Tập đoàn

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

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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Cho kỳ kế toán Từ 01/01/2024 đến 31/12/2024</i>	<i>Cho kỳ kế toán Từ 01/01/2023 đến 31/12/2023</i>
DXG	Công ty mẹ	Doanh thu hợp tác	-	13.901.106.227
		Doanh thu dịch vụ phần mềm	-	5.129.774.321
Hà An	Công ty cùng tập đoàn	Doanh thu cung cấp dịch vụ môi giới	53.530.945.394	32.533.468.453
		Hàng bán trả lại	(171.858.947.836)	-
		Lãi vay	9.405.722.968	7.286.805.507
		Chi phí điện, nước	-	2.219.368
		Thu hồi gốc vay	68.657.481.597	31.342.518.403
		Doanh thu chuyển nhượng căn hộ	-	229.964.344.003
		Doanh thu dịch vụ khác	7.964.254.172	5.518.763.736
Vicco Sài Gòn	Công ty cùng tập đoàn	Chi phí thuê văn phòng	2.836.070.280	3.824.047.885
Charm & CI	Công ty cùng tập đoàn	Ký quỹ môi giới	-	12.617.742.467
Hà Thuận Hùng	Công ty cùng tập đoàn	Doanh thu cung cấp dịch vụ môi giới	15.162.686.034	9.040.793.089

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

tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

		Ký quỹ môi giới	-	31.114.000.000
Hội An	Công ty cùng tập đoàn	Ký quỹ môi giới	-	31.080.000.000
DXMN	Công ty liên kết	Doanh thu dịch vụ môi giới	115.778.204	3.345.312.741
		Phí dịch vụ môi giới	2.888.465.731	2.132.662.021
		Doanh thu từ HĐHTKD	18.394.021.429	-
		Cho vay	-	13.931.175.222
		Lãi cho vay	1.151.898.268	406.103.300
		Ký quỹ	-	81.261.175.222
		Nhận ký quỹ	-	63.000.000.000
		Hoàn trả khoản đầu tư	-	44.364.000.000
		Hoàn ký quỹ	-	4.880.000.000
		Thu hồi ký quỹ	62.150.000.000	18.811.175.222

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024</i>	<i>Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
Phải thu ngắn hạn của khách hàng				
Hà An	Công ty cùng tập đoàn	Doanh thu cung cấp dịch vụ môi giới	363.397.558.052	695.481.129.526
		Doanh thu bán căn hộ, nhà phố và đất nền	1.650.000.000	2.750.000.000
		Doanh thu dịch vụ quản lý	9.398.324.022	1.631.718.280
Hà Thuận Hùng	Công ty cùng tập đoàn	Doanh thu cung cấp dịch vụ môi giới	44.156.633.878	27.477.679.234
DXG	Công ty mẹ	Doanh thu cung cấp dịch vụ môi giới	271.278.468	271.278.468
		Doanh thu dịch vụ phần mềm	-	6.724.860.861
DXMN	Công ty liên kết	Doanh thu cung cấp dịch vụ môi giới	588.189.809	711.787.433
Vicco Sài Gòn	Công ty cùng tập đoàn	Doanh thu dịch vụ	-	328.588.650
			419.461.984.229	735.377.042.452

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

tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

Phải thu về cho vay ngắn hạn

Hà An	Công ty cùng tập đoàn	Cho vay	10.600.000.000	68.657.481.597
DXMN	Công ty liên kết	Cho vay	15.931.175.222	-
Lê Gia Newland	Công ty liên kết	Cho vay	-	150.000.000
			26.531.175.222	68.807.481.597

Phải thu về cho vay dài hạn

Hà An	Công ty cùng tập đoàn	Cho vay	-	31.342.518.403
DXMN	Công ty liên kết	Cho vay	-	13.931.175.222
			-	45.273.693.625

Phải thu ngắn hạn khác

Hà An	Công ty cùng tập đoàn	Kỹ quỹ môi giới	1.950.750.000.000	1.950.750.000.000
		Tạm hoàn ứng cho chủ đầu tư	2.031.912.768.245	2.054.879.750.566
		Lãi cho vay	12.833.186.804	8.916.942.494
		Khác	25.772.610	-
Ông Nguyễn Văn Văn	Nhân viên Tập đoàn	Kỹ quỹ thực hiện dự án	621.397.096.160	642.708.100.000
Charm & CI	Công ty cùng tập đoàn	Kỹ quỹ môi giới dự án	235.000.000.000	235.000.000.000
DXG	Công ty mẹ	Ký quỹ	1.650.000.000	1.950.000.000
		Chi hộ	2.480.489.982	2.480.489.982
DXMN	Công ty liên kết	Vốn góp HĐHTKD	1.015.472.100	1.015.472.100
		Lãi cho vay	1.558.001.568	406.103.300
		Ký quỹ	300.000.000	62.450.000.000
DTMB	Công ty cùng tập đoàn	Tiền đặt cọc, ký quỹ dự án	3.300.000.000	3.300.000.000
Hà Thuận Hùng	Công ty cùng tập đoàn	Tạm hoàn ứng cho chủ đầu tư	35.164.513.987	76.432.457.606
Phải thu dài hạn khác				
Hà Thuận Hùng	Công ty cùng tập đoàn	Kỹ quỹ dự án	31.114.000.000	31.114.000.000
Hội An	Công ty cùng tập đoàn	Kỹ quỹ dự án	38.150.000.000	38.150.000.000
			4.652.093.837.929	5.109.553.316.048

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

tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

Trả trước cho người bán ngắn hạn				
Hà An	Công ty cùng tập đoàn	Nhận chuyển nhượng BĐS	1.038.569.931	-
		Tiền điện, nước	100.725.668	-
DTMB	Công ty cùng tập đoàn	Chuyển nhượng BĐS	1.467.321.279	1.467.321.279
DXMN	Công ty liên kết	Dịch vụ môi giới	18.354.444.949	
				18.823.562.352
			20.961.061.827	20.290.883.631
Người mua trả tiền trước				
DXG	Công ty mẹ	Phí dịch vụ	313.000.000	313.000.000
Hà Thuận Hùng	Công ty cùng tập đoàn	Chi phí xây dựng	6.937.790.382	-
			7.250.790.382	313.000.000
Phải trả người bán ngắn hạn				
Vicco Sài Gòn	Công ty cùng tập đoàn	Chi phí thuê văn phòng	822.423.327	4.333.061.487
Hà An	Công ty cùng tập đoàn	Tiền điện, nước	500.668	500.668
		Doanh thu bán căn hộ, nhà phố và đất nền	11.084.857	398.407.650
			834.008.852	4.731.969.805
Phải trả ngắn hạn khác				
DXG	Công ty mẹ	Góp vốn theo HĐHTKD	99.913.184.000	100.913.184.000
Hà Thuận Hùng	Công ty cùng tập đoàn	Góp vốn theo HĐHTKD	2.684.210.525	10.000.000.000
Hà An	Công ty cùng tập đoàn	Doanh thu quản lý	8.535.927.286	-
		Khác	25.194.278	-
DXMN	Công ty liên kết	Đặt cọc, ký quỹ	7.050.000.000	69.500.000.000
			118.208.516.089	180.413.184.000

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

Họ và tên	Chức vụ	Cho kỳ kế toán từ 01/01/2024 đến 31/12/2024	Cho kỳ kế toán từ 01/01/2023 đến 31/12/2023
Ông Nguyễn Trường Sơn	Chủ tịch HĐQT	971.747.047	1.049.808.466
Bà Phạm Thị Nguyên Thanh	Tổng giám đốc	1.889.035.000	1.871.003.693
Ông Phạm Anh Khôi (Từ nhiệm 19/07/2024)	Thành viên HĐQT	129.983.152	209.455.598
Các thành viên quản lý khác		4.340.541.347	4.544.794.103
		7.331.306.546	7.675.061.860

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

tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

34. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

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

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

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày
 Đơn vị: VND

34. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

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

	Dịch vụ môi giới bất động sản	Đầu tư và phát triển dự án bất động sản	Loại trừ	Tổng cộng
Vào ngày và cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2024 đến 31/12/2024				
Doanh thu thuần				
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	1.254.935.317.568	1.313.531.818.398	(192.858.534.578)	2.375.608.601.388
Kết quả hoạt động kinh doanh				
Lợi nhuận gộp của bộ phận	590.680.067.144	575.186.887.449	(8.775.269.667)	1.157.091.684.926
Chi phí không phân bổ				708.553.157.639
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh				448.538.527.287
Phần lợi nhuận trong công ty liên kết				(38.559.550.659)
Doanh thu tài chính				31.380.199.206
Chi phí tài chính				93.515.344.496
Lãi khác				(8.417.027.384)
Lợi nhuận trước thuế				339.426.803.954
Chi phí thuế TNDN				79.019.538.379
Chi phí thuế TNDN hoãn lại				7.863.115.772
Lợi nhuận sau thuế				252.544.149.803
Lợi ích cổ đông không kiểm soát				111.927.774.198
Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ				140.616.375.605
Tại Ngày 30 tháng 09 năm 2024				
Tài sản và nợ phải trả				
Tài sản bộ phận	10.704.523.823.475	4.860.699.013.147	(1.092.292.866.776)	14.472.929.969.846
Tài sản không phân bổ				690.713.649.965
Tổng tài sản				15.163.643.619.811
Nợ phải trả bộ phận	4.697.548.938.367	2.725.523.670.248	(1.051.558.097.889)	6.371.514.510.726
Nợ phải trả không phân bổ				471.251.441.177
Tổng nợ phải trả				6.842.765.951.903

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

tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

34. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)**Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh**

	Dịch vụ môi giới bất động sản	Đầu tư và phát triển dự án bất động sản	Loại trừ	Tổng cộng
Vào ngày và cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2023 đến 31/12/2023				
Doanh thu thuần				
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	926.349.623.236	1.249.062.495.732	(178.007.741.420)	1.997.404.377.548
Kết quả hoạt động kinh doanh				
Lợi nhuận gộp của bộ phận	400.980.564.054	308.389.631.790	931.971.434	710.302.167.278
Chi phí không phân bổ				603.838.057.024
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh				106.464.110.254
Phần lợi nhuận trong công ty liên kết				(107.143.370.368)
Doanh thu tài chính				47.665.734.279
Chi phí tài chính				134.239.550.690
Lãi khác				7.715.945.186
Lợi nhuận trước thuế				(79.537.131.339)
Chi phí thuế TNDN				29.952.562.262
Chi phí thuế TNDN hoãn lại				50.772.218.010
Lợi nhuận sau thuế				(160.261.911.611)
Lợi ích cổ đông không kiểm soát				7.858.180.853
Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ				(168.120.092.464)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023				
Tài sản và nợ phải trả				
Tài sản bộ phận	11.708.931.728.454	4.348.617.996.037	(1.024.634.944.644)	15.032.914.779.847
Tài sản không phân bổ				424.205.151.557
Tổng tài sản				15.457.119.931.404
Nợ phải trả bộ phận	5.354.365.434.659	2.449.028.078.021	(980.500.477.052)	6.822.893.035.628
Nợ phải trả không phân bổ				531.282.630.159
Tổng nợ phải trả				7.354.175.665.787

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày
Đơn vị: VND

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

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



Lê Phương Đan Thư
Người lập



Nguyễn Huỳnh Quang Tuấn
Kế toán trưởng



Phạm Thị Nguyên Thanh
Tổng Giám đốc



Ngày 24 tháng 1 năm 2025