

# CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Ngày 30 tháng 09 năm 2023



**DATXANH GROUP**

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH**  
2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. HCM, VN

## **MỤC LỤC**

	<i>Trang</i>
THÔNG TIN CHUNG	1
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	3
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	7
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	8
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	10





## **THÔNG TIN CHUNG**

### **CÔNG TY**

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

Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (“HOSE”) theo Quyết định số 161/QĐ-SGDHCM do Tổng Giám đốc HOSE ký ngày 14 tháng 12 năm 2009.

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

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại Số 2W, Đường Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam và chi nhánh tại Lầu 16, Tòa nhà Center Building, Số 1, Đường Nguyễn Huy Tưởng, Phường Thanh Xuân Trung, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

### **HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

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

Ông Lương Trí Thìn	Chủ tịch	
Ông Bùi Ngọc Đức	Thành viên	
Ông Hà Đức Hiếu	Thành viên	
Bà Đỗ Thị Thái	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 19 tháng 05 năm 2023
Ông Nguyễn Phạm Anh Tài	Thành viên	
Ông Lương Trí Thảo	Thành viên	Không còn là thành viên từ ngày 23 tháng 06 năm 2023

### **ỦY BAN KIỂM TOÁN**

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

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

### **BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

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

Ông Bùi Ngọc Đức	Tổng Giám đốc	
Bà Đỗ Thị Thái	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Trường Sơn	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Lê Văn Hưng	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Dương Văn Bắc	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 26 tháng 05 năm 2023
Ông Lương Trí Thảo	Phó Tổng Giám đốc	Không còn là Phó TGD từ ngày 23 tháng 06 năm 2023
Ông Lê Hào	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 01 tháng 02 năm 2023
Bà Bùi Thanh Thảo	Kế toán trưởng	

### **NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT**

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





## **BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ Phần Tập Đoàn Đất Xanh (“Công ty”) trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (sau đây gọi chung là “Tập đoàn”) cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2023.

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

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính hợp nhất cho từng 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 Tập đoàn trong kỳ và năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc cần phải:

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

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

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

### **CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn vào ngày 30 tháng 09 năm 2023, 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.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc: 

Bùi Ngọc Đức  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam  
Ngày 30 tháng 10 năm 2023



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**  
**QUÝ III NĂM 2023**  
**TẠI NGÀY 30/09/2023**

<b>TÀI SẢN</b>	<b>Mã số</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>Tại 30/09/2023</b>	<b>Tại 31/12/2022</b>
<b>A. Tài sản ngắn hạn</b>	<b>100</b>		<b>27.655.977.002.010</b>	<b>27.370.930.591.236</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>4</b>	<b>643.820.989.984</b>	<b>918.978.826.275</b>
1. Tiền	111		401.149.458.086	279.909.875.986
2. Các khoản tương đương tiền	112		242.671.531.898	639.068.950.289
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>144.334.624.581</b>	<b>181.165.950.382</b>
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5	144.334.624.581	181.165.950.382
<b>III. Các khoản phải thu</b>	<b>130</b>		<b>11.777.618.474.157</b>	<b>11.947.519.292.867</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	1.751.863.742.708	1.614.644.322.018
2. Trả trước cho người bán	132	7	2.539.241.743.380	1.829.040.152.219
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	8	942.535.660.005	915.688.910.004
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	9	6.909.774.207.830	7.941.207.936.985
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	10	(365.977.350.763)	(353.062.028.359)
6. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		180.470.997	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>11</b>	<b>14.788.232.343.668</b>	<b>14.030.955.749.292</b>
1. Hàng tồn kho	141		14.788.232.343.668	14.030.955.749.292
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>301.970.569.620</b>	<b>292.310.772.420</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	12	133.441.147.123	131.203.034.792
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		164.152.479.408	156.627.076.676
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		4.376.943.089	4.480.660.952

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ QUÝ III NĂM 2023 TẠI NGÀY 30/09/2023

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Tại 30/09/2023	Tại 31/12/2022
<b>B. Tài sản dài hạn</b>	<b>200</b>		<b>2.842.763.583.872</b>	<b>2.949.735.834.173</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>124.712.782.174</b>	<b>147.127.686.974</b>
1. Trả trước cho người bán dài hạn	212		101.925.000	101.925.000
2. Phải thu dài hạn khác	216	9	124.610.857.174	147.025.761.974
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>390.576.734.168</b>	<b>393.870.347.577</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	13	325.402.499.628	328.395.675.501
- Nguyên giá	222		494.481.302.773	475.595.305.792
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(169.078.803.145)	(147.199.630.291)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	14	65.174.234.540	65.474.672.076
- Nguyên giá	228		102.295.811.346	93.266.921.346
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(37.121.576.806)	(27.792.249.270)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>15</b>	<b>135.428.399.147</b>	<b>132.234.528.324</b>
- Nguyên giá	231		273.997.235.038	262.806.975.090
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(138.568.835.891)	(130.572.446.766)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>745.291.465.807</b>	<b>711.409.198.338</b>
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	16	745.291.465.807	711.409.198.338
<b>V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>496.077.910.163</b>	<b>506.493.870.010</b>
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	17	470.727.910.163	481.493.870.010
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		350.000.000	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		25.000.000.000	25.000.000.000
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>950.676.292.413</b>	<b>1.058.600.202.950</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	12	564.373.035.820	633.036.280.070
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		235.177.988.022	253.303.159.839
3. Tài sản dài hạn khác	268	18	-	1.390.000.000
4. Lợi thế thương mại	269	19	151.125.268.571	170.870.763.041
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>30.498.740.585.882</b>	<b>30.320.666.425.409</b>



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**  
**QUÝ III NĂM 2023**  
**TẠI NGÀY 30/09/2023**

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Tại 30/09/2023	Tại 31/12/2022
<b>C. Nợ phải trả</b>	<b>300</b>		<b>16.222.682.423.697</b>	<b>16.235.734.774.957</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>12.862.537.231.215</b>	<b>12.254.999.101.487</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	20	953.981.426.010	1.149.359.482.450
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	21	2.469.361.948.205	2.382.744.496.042
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	22	821.744.171.056	743.558.804.765
4. Phải trả người lao động	314		86.275.088.757	121.024.414.829
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	23	928.149.369.771	800.638.745.228
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	24	119.574.208.509	167.536.390.777
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	25	4.793.492.269.151	4.667.612.359.717
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	26	2.487.937.333.554	2.022.884.403.190
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		202.021.416.202	199.640.004.489
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>3.360.145.192.482</b>	<b>3.980.735.673.470</b>
1. Phải trả dài hạn khác	337		129.162.035.990	131.337.646.990
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	26	3.128.191.853.338	3.748.480.104.516
3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		99.746.501.053	98.233.766.682
4. Dự phòng phải trả dài hạn	342		3.044.802.101	2.684.155.282



## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ QUÝ III NĂM 2023 TẠI NGÀY 30/09/2023

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Tại 30/09/2023	Tại 31/12/2022
<b>D. Nguồn vốn chủ sở hữu</b>	<b>400</b>		<b>14.276.058.162.185</b>	<b>14.084.931.650.452</b>
<b>I. Nguồn vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>		<b>14.276.058.162.185</b>	<b>14.084.931.650.452</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	27.1	6.117.790.020.000	6.117.790.020.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		6.117.790.020.000	6.117.790.020.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412	27.1	80.248.440.806	80.398.440.806
3. Vốn khác của chủ sở hữu	414		634.480.052.599	634.480.052.599
4. Cổ phiếu quỹ (*)	415	27.1	(2.500.560.000)	(2.500.560.000)
5. Quỹ đầu tư phát triển	418	27.1	106.673.070.652	106.673.070.652
6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	27.1	2.423.572.616.893	2.308.311.063.143
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		2.294.341.158.551	2.093.441.872.917
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		129.231.458.342	214.869.190.226
7. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		4.915.794.521.235	4.839.779.563.252
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>30.498.740.585.882</b>	<b>30.320.666.425.409</b>

Ngày 30 tháng 10 năm 2023

**NGƯỜI LẬP BIỂU**

**NGUYỄN NHẬT THIÊN**
**KẾ TOÁN TRƯỞNG**

**BÙI THANH THẢO**
**TỔNG GIÁM ĐỐC**

**BÙI NGỌC ĐỨC**




## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ QUÝ III NĂM 2023

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 3		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 3	
			Năm 2023	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2022
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	28.1	1.213.881.428.313	1.256.153.376.482	2.305.796.146.210	4.616.217.145.841
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	1.098.509.545	-	19.159.781.818
<b>3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>10</b>		<b>1.213.881.428.313</b>	<b>1.255.054.866.937</b>	<b>2.305.796.146.210</b>	<b>4.597.057.364.023</b>
4. Giá vốn hàng bán	11	29	620.276.419.372	573.633.536.121	1.255.709.353.222	2.086.160.811.825
<b>5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>20</b>		<b>593.605.008.941</b>	<b>681.421.330.816</b>	<b>1.050.086.792.988</b>	<b>2.510.896.552.198</b>
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	28.2	7.599.919.657	211.588.481.214	368.248.635.121	429.736.792.522
7. Chi phí tài chính	22	30	151.808.768.456	128.779.260.592	462.213.636.578	353.628.463.041
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		143.437.452.657	105.184.031.582	427.660.413.249	322.635.729.236
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24	17	(4.730.066.402)	452.798.932	(10.501.559.847)	1.643.207.811
9. Chi phí bán hàng	25	31	183.842.227.583	272.666.250.703	370.207.008.495	808.108.390.564
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	31	80.159.899.679	188.053.563.203	273.118.944.950	632.460.099.938
<b>11 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>30</b>		<b>180.663.966.478</b>	<b>303.963.536.464</b>	<b>302.294.278.239</b>	<b>1.148.079.598.988</b>
12. Thu nhập khác	31		9.572.050.583	25.758.318.125	89.082.725.158	57.814.657.258
13. Chi phí khác	32		7.118.489.254	13.735.579.213	55.375.270.420	38.061.730.298
<b>14. Lợi nhuận khác</b>	<b>40</b>		<b>2.453.561.329</b>	<b>12.022.738.912</b>	<b>33.707.454.738</b>	<b>19.752.926.960</b>
<b>15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>50</b>		<b>183.117.527.807</b>	<b>315.986.275.376</b>	<b>336.001.732.977</b>	<b>1.167.832.525.948</b>
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	32	48.774.285.672	89.593.553.526	163.086.118.950	333.351.562.584
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	32	24.637.770.720	(32.180.197.050)	23.329.140.775	(94.556.270.388)
<b>18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	<b>60</b>		<b>109.705.471.415</b>	<b>258.572.918.900</b>	<b>149.586.473.252</b>	<b>929.037.233.752</b>
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		68.053.864.954	153.139.163.249	129.231.458.342	556.444.737.904
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		41.651.606.461	105.433.755.651	20.355.014.910	372.592.495.848
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	27.4	112	254	212	923
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	27.4	112	254	212	920

NGƯỜI LẬP BIỂU

  
 NGUYỄN NHẬT THIÊN

KẾ TOÁN TRƯỞNG

  
 BÙI THANH THẢO

 Ngày 20 tháng 10 năm 2023  
 TỔNG GIÁM ĐỐC

  
 BÙI NGỌC ĐỨC

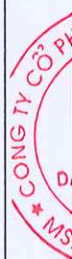

Các thuyết minh đính kèm là một bộ phận không tách rời của báo cáo tài chính hợp nhất





**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**  
**(THEO PHƯƠNG PHÁP GIÁN TIẾP)**  
**QUÝ III NĂM 2023**

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 3	
			Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>01</b>		<b>336.001.732.977</b>	<b>1.167.832.525.948</b>
<b>2. Điều chỉnh các khoản</b>			<b>147.365.910.973</b>	<b>(15.588.177.052)</b>
Khấu hao TSCĐ	02	13. 14. 15. 19	63.265.923.000	65.485.927.549
Các khoản dự phòng	03		13.275.969.223	27.510.861.244
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(356.836.394.499)	(431.220.695.081)
Chi phí lãi vay	06	30	427.660.413.249	322.635.729.236
<b>3. Lợi nhuận từ HĐ kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>		<b>483.367.643.950</b>	<b>1.152.244.348.896</b>
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		224.044.692.147	(2.308.977.516.287)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(1.155.040.816.336)	(2.870.002.946.471)
Tăng, giảm các khoản phải trả	11		172.220.018.886	1.291.413.114.624
Tăng, giảm chi phí trả trước	12		64.487.274.176	(169.899.023.084)
Tiền lãi vay đã trả	14		(436.536.265.048)	(382.629.121.395)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	22	(99.662.958.333)	(442.366.483.491)
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(9.358.554.116)	(45.626.486.617)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>(756.478.964.674)</b>	<b>(3.775.844.113.825)</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		(93.111.647.379)	(107.589.490.640)
Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TS DH khác	22		15.808.693.965	5.742.912.539
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(988.629.317.857)	(841.215.404.714)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		632.338.893.657	714.522.298.848
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(2.872.007.039)	(147.394.000.000)
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		691.202.431.963	668.708.960.824
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		27.507.645.457	52.840.378.094
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>282.244.692.767</b>	<b>345.615.654.951</b>





**DATXANH GROUP**

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH  
2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. HCM, VN

Mẫu số B 03a – DN  
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-  
BTC  
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**  
(THEO PHƯƠNG PHÁP GIÁN TIẾP)  
QUÝ III NĂM 2023

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 3	
			Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		15.130.500.001	283.601.657.999
Tiền thu từ đi vay	33	26	2.266.847.518.110	4.710.608.529.936
Tiền trả nợ gốc vay	34	26	(2.046.741.740.894)	(3.032.996.764.705)
Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		-	-
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(36.159.841.601)	(191.641.691.760)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>199.076.435.616</b>	<b>1.769.571.731.470</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>	<b>50</b>		<b>(275.157.836.291)</b>	<b>(1.660.656.727.404)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>	<b>4</b>	<b>918.978.826.275</b>	<b>2.737.676.795.617</b>
Ảnh hưởng của tỷ giá hối đoái đến quy đổi ngoại tệ	61		-	-
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	<b>70</b>	<b>4</b>	<b>643.820.989.984</b>	<b>1.077.020.068.213</b>

Ngày 30 tháng 10 năm 2023

NGƯỜI LẬP BIỂU

NGUYỄN NHẬT THIÊN

KẾ TOÁN TRƯỞNG

BÙI THANH THẢO

TỔNG GIÁM ĐỐC



BÙI NGỌC ĐỨC

Các thuyết minh đính kèm là một bộ phận không tách rời của báo cáo tài chính hợp nhất



**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH**  
2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. HCM, VN

Mẫu số B 09a – DN  
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-  
BTC  
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 09 năm 2023  
(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)  
Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

### 1. THÔNG TIN CÔNG TY

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

Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (“HOSE”) theo Quyết định số 161/QĐ-SGDHCM do Tổng Giám đốc HOSE ký ngày 14 tháng 12 năm 2009.

Hoạt động kinh doanh chính trong kỳ hiện tại của Công ty và các công ty con (“Tập đoàn”) là xây dựng, kinh doanh bất động sản và dịch vụ.

Tập đoàn 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 Tập đoàn tại ngày 30 tháng 09 năm 2023 là: 2.484 (Ngày 31 tháng 12 năm 2022: 3.773).

#### *Cơ cấu tổ chức*

Cơ cấu tổ chức của Công ty bao gồm 86 công ty con sau:

	Tên công ty con	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Tỷ lệ biểu quyết (%)
1.	Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh (“DXS”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	59,99
2.	Công ty Cổ phần Vicco Sài Gòn (“Vicco Saigon”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100,00
3.	Công ty Cổ phần Hội An Invest (“Hoi An Invest”)	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	100,00
4.	Công ty Cổ phần Đầu tư Đồng Nai (“Đầu tư Đồng Nai”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	99,98
5.	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Miền Bắc (“DXI”)	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	99,90
6.	Công ty Cổ phần DBFS (“E&C”)	Xây dựng	Đang hoạt động	80,00
7.	Công ty Cổ phần Xây dựng FBV (“Xây dựng FBV”)	Xây dựng	Đang hoạt động	61,74
8.	Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hà An (“Hà An”)	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	99,99
9.	Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Thăng Long (“Thăng Long Petrol”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	99,90
10.	Công ty Cổ phần Đầu tư Đất Viễn Đông (“Vidoland”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100,00
11.	Công ty TNHH Charm & CI Việt Nam (“Charm & CI”)	Đầu tư KD Bất Động Sản	Đang hoạt động	100,00





CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH  
2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. HCM, VN

Mẫu số B 09a – DN  
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-  
BTC  
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 09 năm 2023  
(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)  
Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

12.	Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Hà An Land (“Hà An Land”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100,00
13.	Công ty Cổ phần Đầu tư Phước Sơn	Kinh doanh BĐS và quyền SĐĐ	Đang hoạt động	100,00
14.	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Miền Đông (“BĐS Miền Đông”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang làm thủ tục giải thể	100,00
15.	Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất Động sản Đông Nam Bộ (“BĐS Đông Nam Bộ”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang làm thủ tục giải thể	100,00
16.	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Tây Nam Bộ (“BĐS Tây Nam Bộ”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100,00
17.	Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Dịch vụ Hà Thuận Hùng (“Hà Thuận Hùng”)	Xây dựng	Đang hoạt động	99,99
18.	Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Đồng Nai (“BĐS Đồng Nai”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100,00
19.	Công ty TNHH Đầu tư Sài Gòn Riverside (“Saigon Riverside”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	75,00
20.	Công ty Cổ phần Dịch vụ và Địa ốc Đất Xanh Miền Bắc (“Đất Xanh Miền Bắc”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	63,50
21.	Công ty Cổ phần Địa ốc Viethomes (“Viethomes”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51,00
22.	Công ty Cổ phần Bất động sản Bắc Trung Bộ (“BĐS Bắc Trung Bộ”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51,00
23.	Công ty Cổ phần Bất động sản Duyên Hải (“Đất Xanh Duyên Hải”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51,00
24.	Công ty Cổ phần Dịch vụ Quản lý Tài sản và Đầu tư Asahi Japan (“Asahi”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51,00
25.	Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Bất động sản Hùng Vương (“Hùng Vương”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	54,26
26.	Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Bất động sản Kinh Bắc (“Kinh Bắc”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51,00
27.	Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư S-Advices (“S-Advices”)	Hoạt động tư vấn quản lý	Đang hoạt động	98,66
28.	Công ty TNHH Tư vấn S-Media (“S-Media”)	Quảng cáo	Đang hoạt động	99,00
29.	Công ty TNHH S-O Farm (“S-O Farm”)	Hoạt động dịch vụ trồng trọt	Đang hoạt động	98,57
30.	Công ty Cổ phần Bất Động Sản Bắc Bộ (“BĐS Bắc Bộ”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51,00
31.	Công ty Cổ phần Bất động sản S-Homes Group (“S-Homes”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	87,00
32.	Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Đất Xanh Miền Tây (“Đất Xanh Miền Tây”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	61,00
33.	Công ty Cổ phần Bất động sản Cần Thơ (“BĐS Cần Thơ”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	78,00





CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH  
2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. HCM, VN

Mẫu số B 09a – DN  
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-  
BTC  
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 09 năm 2023  
(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)  
Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

34.	Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Nam Miền Tây (“BDS Nam Miền Tây”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51,00
35.	Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Duyên Hải Miền Tây (“Duyên Hải Miền Tây”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51,00
36.	Công ty Cổ phần Bất động sản Bắc Miền Tây (“BDS Bắc Miền Tây”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51,00
37.	Công ty Cổ phần Regal Group (“Đất Xanh Miền Trung”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	55,00
38.	Công ty Cổ phần Đô thị Thông minh Việt Nam (“Đất Xanh Đà Nẵng”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51,00
39.	Công ty Cổ phần Bất động sản Nam Miền Trung (“Đất Xanh Nam Miền Trung”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51,68
40.	Công ty TNHH MTV Smart Property (“Smart Prop”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100,00
41.	Công ty TNHH MTV Smart City (“Smart City”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100,00
42.	Công ty TNHH MTV Phát triển Đô thị (“Đất Xanh Quảng Ngãi”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100,00
43.	Công ty TNHH Phát triển Đô thị Quảng Bình (“Đất Xanh Quảng Bình”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100,00
44.	Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Emerald (“Đất Xanh Emerald”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51,00
45.	Công ty TNHH Regal Food (“Regal”)	Kinh doanh lương thực và thực phẩm	Đang hoạt động	100,00
46.	Công ty Cổ phần Bất động sản Linkgroup (“Linkgroup”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	80,47
47.	Công ty TNHH Đầu tư Linkland (“Linkland Invest”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100,00
48.	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Linkhouse (“Linkhouse”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51,00
49.	Công ty Cổ phần Bất động sản Linkhouse Miền Trung (“Linkhouse Miền Trung”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51,00
50.	Công ty Cổ phần Bất động sản Ecohome (“Ecohome”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100,00
51.	Công ty TNHH Nông nghiệp Lifarm (“Lifarm”)	Trồng trọt	Đang hoạt động	100,00
52.	Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Ngọc Lễ (“Ngọc Lễ”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	75,00
53.	Công ty Cổ phần Phát Triển Địa Ốc Đất Xanh Nam Trung Bộ (“Đất Xanh Nam Trung Bộ”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	71,00
54.	Công ty Cổ phần Công Nghệ Bất động sản Việt Nam (“Công Nghệ BĐS”)	Công nghệ thông tin	Đang hoạt động	50,99







CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH  
2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. HCM, VN

Mẫu số B 09a – DN  
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-  
BTC  
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 09 năm 2023

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

55.	Công ty Cổ phần DXMD Việt Nam (trước đây là Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Đất Xanh Miền Đông (“Đất Xanh Miền Đông”))	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	61,00
56.	Công ty Cổ phần Công nghệ Ihouzz (“Công nghệ Thông tin BĐS”)	Cổng thông tin	Đang hoạt động	53,54
57.	Công ty Cổ phần Dịch vụ Tài chính Bất động sản Tulip (“Tulip”)	Dịch vụ tài chính	Đang hoạt động	60,00
58.	Công ty Cổ phần Bất động sản GPT (“Đất Xanh Premium”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	59,00
59.	Công ty Cổ phần Tiptek (trước đây là Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Quốc Tế”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	64,90
60.	Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Nha Trang (“Dầu khí Nha Trang”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	99,87
61.	Công ty Cổ phần Công nghệ Dịch vụ Môi giới Ohio (“Ohio”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	70,31
62.	Công ty Cổ phần Propcom (trước đây là Công ty Cổ phần Bất động sản Redvn) (“Propcom”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	99,00
63.	Công ty TNHH MTV Đất Xanh Tech (“Đất Xanh Tech”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100,00
64.	Công ty TNHH Đất Xanh Finance (“Đất Xanh Finance”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang làm thủ tục giải thể	100,00
65.	Công ty TNHH Athena Invest (“Athena”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100,00
66.	Công ty TNHH Patheon Holdings (“Patheon”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100,00
67.	Công ty TNHH Nhà Ở Ngay Việt Nam (“Nhà Ở Ngay”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	98,73
68.	Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Bình Phước (“Bình Phước”)	Kinh doanh BĐS	Đang làm thủ tục giải thể	99,99
69.	Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Bình Thuận (“Bình Thuận”)	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	99,99
70.	Công ty TNHH Đầu tư DHG (“DHG”)	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	99,99
71.	Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ DN Premium (“DN Premium”)	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	51,00
72.	Công ty Cổ phần Bất động sản City Invest (“City Invest”)	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	55,00
73.	Công ty Cổ phần Địa Ốc Tây Nguyên (“Địa Ốc Tây Nguyên”)	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	51,00
74.	Công ty Cổ phần Cửu Long Homes (“Cửu Long Homes”)	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	51,00
75.	Công ty Cổ phần Bất động sản VN Smarthomes (“VN Smarthomes”)	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	53,00
76.	Công ty TNHH Công nghệ S-Tech (“S-Tech”)	Xuất bản phần mềm	Đang hoạt động	100,00
77.	Công ty Cổ phần Đầu tư Diamond Tower (“Diamond”)	Kinh doanh BĐS	Đang làm thủ tục giải thể	99,98





CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH  
2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. HCM, VN

Mẫu số B 09a – DN  
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-  
BTC  
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 09 năm 2023  
(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)  
Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

78.	Công ty Cổ phần Đầu tư Ruby Tower (“Ruby”)	Kinh doanh BĐS	Đang làm thủ tục giải thể	99,98
79.	Công ty TNHH Đầu Tư Bất động sản Phúc Hưng Phát	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100,00
80.	Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Bất động sản Tây Nam	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	56,50
81.	Công ty Cổ phần Bất Động Sản Indochine	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51,00
82.	Công ty Cổ phần dịch vụ Asahì Luxstay	Hoạt động tư vấn quản lý	Đang hoạt động	51,00
83.	Công ty TNHH MTV Regal Hotels&Resort	Kinh doanh cơ sở lưu trú du lịch	Đang hoạt động	100,00
84.	Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản DMH Group	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	76,92
85.	Công ty Cổ phần Đầu tư Sapphire Tower	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang làm thủ tục giải thể	100,00
86.	Công ty Cổ phần đầu tư Emerald Tower	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang làm thủ tục giải thể	100,00

## 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 Công ty và các công ty con (“Tập đoàn”) được trình bày bằng đồng Việt Nam (“VND”) phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 27 – Báo cáo tài chính năm 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, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.





CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH  
2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. HCM, VN

Mẫu số B 09a – DN  
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-  
BTC  
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 09 năm 2023  
(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)  
Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

### 2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

Hình thức sổ kế toán được áp dụng của Tập đoàn là Nhật ký chung.

### 2.3 Kỳ kế toán năm

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

### 2.4 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ được lập bằng đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Tập đoàn là VND.

### 2.5 Cơ sở hợp nhất

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

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

Báo cáo tài chính giữa niên độ 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 niên độ giữa các đơn vị trong cùng Tập đoàn, các khoản thu nhập và chi phí, các khoản lãi hoặc lỗ nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này được loại trừ hoàn toàn.

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

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.





CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH  
2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. HCM, VN

Mẫu số B 09a – DN  
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-  
BTC  
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 09 năm 2023  
(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)  
Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

### 3.2 Hàng tồn kho

#### Hàng hóa bất động sản

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

- Chi phí tiền sử dụng đất và tiền thuê đất;
- Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu; và
- Chi phí lãi vay, chi phí tư vấn, thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, phí tư vấn, thuế chuyên 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 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.

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, công cụ dụng cụ	- chi phí mua theo phương pháp thực tế đích danh
Bất động sản dở dang	- chi phí xây dựng theo phương pháp thực tế đích danh
Nguyên vật liệu	- chi phí mua theo phương pháp bình quân gia quyền
Chi phí sản xuất, kinh doanh 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 nguyên vật liệu và chi phí sản xuất kinh doanh 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 trong kỳ.





**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH**  
2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. HCM, VN

Mẫu số B 09a – DN  
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-  
BTC  
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 09 năm 2023  
(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)  
Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

### **3.3 Các khoản phải thu**

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

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

### **3.4 Tài sản cố định**

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

Nguyên giá tài sản cố định bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào hoạt động như dự kiến. Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định 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 giữa niên độ khi phát sinh.

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

### **3.5 Quyền sử dụng đất**

Quyền sử dụng đất bao gồm toàn bộ các chi phí thực tế Tập đoàn đã chi ra có liên quan trực tiếp tới đất sử dụng: tiền chi ra để có quyền sử dụng đất, chi phí cho đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ.

### **3.6 Khấu hao và hao mòn**

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

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

Tập đoàn không khấu hao quyền sử dụng đất với thời gian sử dụng không thời hạn.

### **3.7 Bất động sản đầu tư**

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

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





CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH  
2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. HCM, VN

Mẫu số B 09a – DN  
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-  
BTC  
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 09 năm 2023

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

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

Nhà cửa và vật kiến trúc 30 năm

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

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

### 3.8 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Tập đoàn. Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí trong kỳ khi phát sinh ngoại trừ các khoản được vốn hóa như theo nội dung của đoạn tiếp theo.

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

### 3.9 Chi phí trả trước

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

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

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.

### 3.10 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





**DATXANH GROUP**

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH**  
2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. HCM, VN

Mẫu số B 09a – DN  
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-  
BTC  
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 09 năm 2023

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

những khoản nợ tiềm tàng phải gánh chịu trong hợp nhất kinh doanh của bên bị mua đều ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày hợp nhất kinh doanh.

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

### **3.11 Đầu tư vào công ty liên kết**

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

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

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

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

### **3.12 Các khoản phải trả và chi phí trích trước**

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

### **3.13 Các khoản dự phòng**

Tập đoàn ghi nhận dự phòng khi có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) là kết quả của một sự kiện đã xảy ra trong quá khứ. Việc thanh toán nghĩa vụ nợ này có thể sẽ dẫn đến sự giảm







**DATXANH GROUP**

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH  
2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. HCM, VN

Mẫu số B 09a – DN  
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-  
BTC  
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 09 năm 2023

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

sút về những lợi ích kinh tế và Tập đoàn có thể đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

### 3.14 Cổ phiếu quỹ

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

### 3.15 Phân chia lợi nhuận

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

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

#### *Quỹ đầu tư phát triển*

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

#### *Quỹ khen thưởng, phúc lợi*

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

### 3.16 Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

### 3.17 Ghi nhận doanh thu

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

#### *Doanh thu bán biệt thự, nhà phố và căn hộ*

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







**DATXANH GROUP**

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH**  
2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. HCM, VN

Mẫu số B 09a – DN  
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-  
BTC  
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 09 năm 2023

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

### *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 năm được khách hàng xác nhận trên hóa đơn.

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

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

### *Tiền cho thuê*

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

### **3.18 Thuế**

#### *Thuế thu nhập hiện hành*

Tài sản thuế và thuế phải nộp cho kỳ hiện hành và các kỳ trước được xác định bằng giá trị dự kiến phải nộp cho hoặc được thu hồi từ cơ quan thuế, sử dụng 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 giữa niên độ ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

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





**DATXANH GROUP**

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH**  
2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. HCM, VN

Mẫu số B 09a – DN  
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-  
BTC  
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 09 năm 2023

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

### *Thuế thu nhập hoãn lại*

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

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

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

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp 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 doanh nghiệp 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 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 giữa niên độ ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Tập đoàn chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Tập đoàn có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế đối với cùng một đơn vị chịu thuế.

### **3.19 Thông tin bộ phận**

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

### **3.20 Trái phiếu chuyển đổi**

Trái phiếu chuyển đổi là loại trái phiếu có thể chuyển đổi thành cổ phiếu phổ thông của cùng một tổ chức phát hành theo các điều kiện đã được xác định trong phương án phát hành.

Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, Công ty tính toán và xác định riêng biệt giá trị cấu phần nợ và cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi theo phương pháp lãi suất thực tế. Phần nợ gốc được ghi nhận là nợ phải trả, cấu phần vốn (quyền chọn cổ phiếu) được ghi nhận là vốn chủ sở hữu. Sau ghi nhận ban đầu, định kỳ



**DATXANH GROUP**

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH  
2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. HCM, VN

Mẫu số B 09a – DN  
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-  
BTC  
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 09 năm 2023

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

Công ty ghi nhận lãi trái phiếu theo lãi suất thực tế. Các chi phí phát hành trái phiếu khi phát sinh được ghi giảm phần nợ gốc, định kỳ phân bổ vào chi phí tài chính/vốn hoá theo phương pháp đường thẳng.

Khi đáo hạn, cấu phần vốn là giá trị quyền chọn cổ phiếu được chuyển sang ghi nhận là thặng dư vốn cổ phần mà không phụ thuộc vào việc người nắm giữ trái phiếu có thực hiện quyền chọn chuyển đổi thành cổ phiếu hay không.

### 4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Ngày 30 tháng 09 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
		VND
Tiền mặt	10.137.844.654	3.491.149.560
Tiền gửi ngân hàng	391.011.613.432	276.418.726.426
Các khoản tương đương tiền (*)	242.671.531.898	639.068.950.289
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>643.820.989.984</b>	<b>918.978.826.275</b>

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

### 5. ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

	Ngày 30 tháng 09 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Tiền gửi có kỳ hạn	116.942.560.831	181.165.950.382
Trái phiếu	27.392.063.750	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>144.334.624.581</b>	<b>181.165.950.382</b>

(\*) Các khoản tiền gửi ngắn hạn có kỳ hạn gốc từ ba (3) đến mười hai (12) tháng tại các ngân hàng thương mại và hưởng lãi suất từ 3,3 đến 7,3%.

### 6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	Ngày 30 tháng 09 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Công ty Cổ phần Bắc Phước Kiến	53.929.827.578	66.969.003.104
Công Ty CP ĐT Và XD The Sang	41.639.704.717	66.157.933.053
Các khách hàng khác	1.656.294.210.413	1.481.517.385.861
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.751.863.742.708</b>	<b>1.614.644.322.018</b>

**DATXANH GROUP**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH  
2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. HCM, VNMẫu số B 09a – DN  
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-  
BTC  
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 09 năm 2023

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

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

	Ngày 30 tháng 09 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
<b>Các đối tác cá nhân</b>	<b>1.233.185.303.925</b>	<b>648.157.754.725</b>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư và Thương mại Thăng long	205.514.610.011	205.514.610.011
Công ty Cổ Phần Địa Ốc Sài Gòn	152.231.750.000	152.231.750.000
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Du Lịch Khang Hưng	126.000.000.000	126.000.000.000
Các khách hàng khác	822.310.079.444	697.136.037.483
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.539.241.743.380</b>	<b>1.829.040.152.219</b>

**8. PHẢI THU VỀ CHO VAY**

	Ngày 30 tháng 09 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Cho vay bên khác	942.535.660.005	915.688.910.004
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>942.535.660.005</b>	<b>915.688.910.004</b>

Các khoản vay ngắn hạn được chi tiết như sau:

Bên vay	Ngày 30 tháng 09 năm 2023	Hình thức đảm bảo
Công ty TNHH ĐT XNK Tổng Hợp Đức Mai	439.252.000.000	Tín chấp
Công ty Cổ phần Long Thành Parkview	281.300.000.000	Tín chấp
Các khách hàng khác	221.983.660.005	
<b>Cộng</b>	<b>942.535.660.005</b>	



**DATXANH GROUP**

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH  
2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. HCM, VN

Mẫu số B 09a – DN  
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-  
BTC  
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 09 năm 2023  
(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)  
Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

**9. PHẢI THU KHÁC****Ngắn hạn**

	<i>Ngày 30 tháng 09 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
Ký quỹ, ký cược cho các hợp đồng tiếp thị và phân phối dự án bất động sản	3.260.062.095.240	3.547.742.358.643
Vốn góp của các hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD")	501.735.626.133	981.977.558.404
Tạm ứng đầu tư	2.325.374.434.262	2.832.934.089.250
Khác	373.245.346.734	168.366.609.943
Tạm ứng nhân viên	449.356.705.461	410.187.320.745
	<b>6.909.774.207.830</b>	<b>7.941.207.936.985</b>

**Dài hạn**

	<i>Ngày 30 tháng 09 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
Vốn góp hợp đồng hợp tác kinh doanh	59.914.967.035	58.914.967.035
Ký quỹ, ký cược	16.016.563.000	26.840.730.000
Khác	48.679.327.139	61.270.064.939
	<b>124.610.857.174</b>	<b>147.025.761.974</b>

**TỔNG CỘNG**

	<b>7.034.385.065.004</b>	<b>8.088.233.698.959</b>
--	--------------------------	--------------------------

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

	<i>Ngày 30 tháng 09 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
Dự phòng các khoản phải thu	94.967.968.959	93.079.070.780
Dự phòng các khoản đặt cọc, ký quỹ	177.253.912.203	166.227.487.978
Dự phòng trả trước cho người bán	93.755.469.601	93.755.469.601
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>365.977.350.763</b>	<b>353.062.028.359</b>

**DATXANH GROUP**

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH**  
 2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. HCM, VN

Mẫu số B 09a – DN  
 (Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-  
 BTC  
 Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 09 năm 2023  
 (Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)  
 Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

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

<b>Số đầu kỳ</b>	<b>353.062.028.359</b>	<b>399.788.991.037</b>
<i>Dự phòng trích lập trong kỳ</i>	14.084.234.202	29.743.714.975
<i>Dự phòng tăng do mua lại công ty con</i>	-	-
<i>Dự phòng giảm do thanh lý công ty con</i>	-	(321.781.070.155)
<i>Hoàn nhập dự phòng trong kỳ</i>	(1.168.911.798)	(1.700.000.000)
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>365.977.350.763</b>	<b>106.051.635.857</b>

### 11. HÀNG TỒN KHO

	<i>Ngày 30 tháng 09 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
Bất động sản dở dang	10.744.898.013.574	11.713.746.177.880
Bất động sản thành phẩm	3.140.526.052.169	1.604.591.406.958
Bất động sản hàng hoá	683.971.857.039	376.870.664.338
Các công trình xây dựng dở dang	197.107.422.844	310.602.940.239
Nguyên vật liệu xây dựng	1.528.935.280	4.859.832.160
Hàng hóa	19.163.386.629	19.241.096.471
Công cụ, dụng cụ	1.036.676.133	1.043.631.246
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>14.788.232.343.668</b>	<b>14.030.955.749.292</b>
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	-
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>14.788.232.343.668</b>	<b>14.030.955.749.292</b>

### Chi phí lãi vay vốn hóa

Trong kỳ, Tập đoàn đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là: 82.091.377.459 VND (kỳ kế toán kết thúc tại ngày 30 tháng 09 năm 2022: 59.865.346.987 VND). Các khoản chi phí đi vay này liên quan đến các khoản vay nhằm tài trợ cho việc xây dựng và phát triển các dự án bất động sản đang triển khai của Tập đoàn.



**DATXANH GROUP**

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH**  
 2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. HCM, VN

Mẫu số B 09a – DN  
 (Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-  
 BTC  
 Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 09 năm 2023

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

### 12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	<i>Ngày 30 tháng 09 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
<b>Ngắn hạn</b>		
Chi phí hoa hồng môi giới	113.057.853.113	106.531.776.978
Công cụ, dụng cụ	3.220.061.449	5.948.511.335
Chi phí thuê văn phòng	3.042.980.413	2.101.095.699
Khác	14.120.252.148	16.621.650.780
	<b>133.441.147.123</b>	<b>131.203.034.792</b>
<b>Dài hạn</b>		
Chi phí hoa hồng môi giới, nhà mẫu	500.093.548.463	546.654.837.771
Công cụ, dụng cụ	9.409.403.812	14.621.713.978
Chi phí sửa chữa văn phòng	2.786.580.725	12.096.637.255
Khác	52.083.502.820	59.663.091.066
	<b>564.373.035.820</b>	<b>633.036.280.070</b>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>697.814.182.943</b>	<b>764.239.314.862</b>



**CÔNG TY CỔ TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH**  
2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. HCM, VN

Mẫu số B 09a – DN  
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 09 năm 2023  
(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)  
Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

### 13. TÀI SẢN CỔ 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
<b>Nguyên giá:</b>						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	292.480.417.975	29.522.110.408	123.795.060.287	26.895.986.347	2.901.730.775	475.595.305.792
Mua trong kỳ	291.209.132	1.331.698.000	-	-	21.568.097.524	23.191.004.656
Thanh lý	(45.000.000)	(2.250.819.441)	(1.330.260.909)	(57.627.275)	(621.300.050)	(4.305.007.675)
Vào ngày 30 tháng 09 năm 2023	292.726.627.107	28.602.988.967	122.464.799.378	26.838.359.072	23.848.528.249	494.481.302.773
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	(30.258.294.928)	(16.347.864.135)	(78.289.001.289)	(19.663.376.015)	(2.641.093.924)	(147.199.630.291)
Khấu hao trong kỳ	(9.236.385.988)	(3.456.899.281)	(8.710.673.937)	(2.074.714.139)	(593.855.334)	(24.072.528.679)
Thanh lý	29.250.000	1.315.724.017	697.437.045	57.627.275	93.317.488	2.193.355.825
Vào ngày 30 tháng 09 năm 2023	(39.465.430.916)	(18.489.039.399)	(86.302.238.181)	(21.680.462.879)	(3.141.631.770)	(169.078.803.145)
<b>Giá trị còn lại</b>						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	262.222.123.047	13.174.246.273	45.506.058.998	7.232.610.332	260.636.851	328.395.675.501
Vào ngày 30 tháng 09 năm 2023	<b>253.261.196.191</b>	<b>10.113.949.568</b>	<b>36.162.561.197</b>	<b>5.157.896.193</b>	<b>20.706.896.479</b>	<b>325.402.499.628</b>



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 09 năm 2023  
 (Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

### 14. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm	Trang web	Khác	Tổng cộng
<b>Nguyên giá:</b>					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	34.785.555.399	52.221.041.342	5.766.166.005	494.158.600	93.266.921.346
Mua trong kỳ	-	1.939.370.000	-	-	1.939.370.000
Xây dựng cơ bản hoàn thành	-	7.089.520.000	-	-	7.089.520.000
Giảm do thanh lý công ty con	-	-	-	-	-
Vào ngày 30 tháng 09 năm 2023	34.785.555.399	61.249.931.342	5.766.166.005	494.158.600	102.295.811.346
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	-	(24.994.324.853)	(2.355.986.927)	(441.937.490)	(27.792.249.270)
Khấu hao trong kỳ	-	(8.763.023.496)	(550.782.377)	(15.521.663)	(9.329.327.536)
Vào ngày 30 tháng 09 năm 2023	-	(33.757.348.349)	(2.906.769.304)	(457.459.153)	(37.121.576.806)
<b>Giá trị còn lại:</b>					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	34.785.555.399	27.226.716.489	3.410.179.078	52.221.110	65.474.672.076
Vào ngày 30 tháng 09 năm 2023	<b>34.785.555.399</b>	<b>27.492.582.993</b>	<b>2.859.396.701</b>	<b>36.699.447</b>	<b>65.174.234.540</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 09 năm 2023

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

**15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

	<i>Ngày 30 tháng 09 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
Bất động sản đầu tư chờ tăng giá	31.454.545.455	31.454.545.455
Bất động sản đầu tư cho thuê (Thuyết minh số 15.1)	103.973.853.692	100.779.982.869
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>135.428.399.147</b>	<b>132.234.528.324</b>

**15.1 Bất động sản đầu tư cho thuê****Nguyên giá:**

	<i>Nhà cửa vật kiến trúc</i>
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	231.352.429.635
Tăng trong kỳ	27.009.485.254
Giảm trong kỳ	(15.819.225.306)
Vào ngày 30 tháng 09 năm 2023	242.542.689.583

**Giá trị khấu hao lũy kế:**

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	(130.572.446.766)
Khấu hao trong kỳ	(10.118.572.315)
Giảm trong kỳ	2.122.183.190
Vào ngày 30 tháng 09 năm 2023	(138.568.835.891)

**Giá trị còn lại:**

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	100.779.982.869
Vào ngày 30 tháng 09 năm 2023	<b>103.973.853.692</b>

**16. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỒI DANG**

	<i>Ngày 30 tháng 09 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
Dự án Sân Golf và khu biệt thự sinh thái	566.486.308.658	566.399.786.148
Chi phí dự án khác	178.805.157.149	145.009.412.190
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>745.291.465.807</b>	<b>711.409.198.338</b>



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 09 năm 2023

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

**17. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT**

		Vào Ngày 30 tháng 09 năm 2023		Vào Ngày 31 tháng 12 năm 2022	
	Lĩnh vực kinh doanh	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Giá trị ghi sổ VND	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Giá trị ghi sổ VND
Công ty TNHH REIC	Kinh doanh BĐS	0,00	-	40,00	264.400.000
Công Ty Cổ Phần Đất Xanh Capital	Kinh doanh BĐS	49,00	300.121.291.941	49,00	300.963.993.278
Công ty Cổ Phần Đầu tư và Dịch vụ Đất Xanh Miền Nam	Kinh doanh và môi giới BĐS	49,07	139.307.819.142	49,07	148.665.476.732
Công ty TNHH Đầu tư Lê Gia Newland	Kinh doanh và môi giới BĐS	40,00	31.298.799.080	40,00	31.600.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>470.727.910.163</b>		<b>481.493.870.010</b>

*Chi tiết tăng giảm khoản đầu tư vào Công ty liên kết được trình bày như sau:***Giá gốc khoản đầu tư:**

Số dư đầu kỳ	479.517.876.732
Giảm do thanh lý khoản đầu tư	(264.400.000)
Số dư cuối kỳ	479.253.476.732

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

Số dư đầu kỳ	1.975.993.278
Phần lợi nhuận từ các công ty liên kết trong kỳ	(10.501.559.847)
Số dư cuối kỳ	(8.525.566.569)

**Giá trị còn lại**

Số dư đầu kỳ	481.493.870.010
Số dư cuối kỳ	470.727.910.163

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 09 năm 2023

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

**18. TÀI SẢN DÀI HẠN KHÁC**

	<i>Ngày 30 tháng 09 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
Dự án Bàu Bàng	-	1.390.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>-</b>	<b>1.390.000.000</b>

**19. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI****Nguyên giá:**

Số đầu kỳ	263.273.259.776
Giảm do thanh lý công ty con	-
Số cuối kỳ	263.273.259.776

**Phân bổ lũy kế:**

Số đầu kỳ	(92.402.496.735)
Phân bổ trong kỳ	(19.745.494.470)
Giảm do thanh lý công ty con	-
Số cuối kỳ	(112.147.991.205)

**Giá trị còn lại**

Số đầu kỳ	170.870.763.041
Số cuối kỳ	<b>151.125.268.571</b>

**20. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	<i>Ngày 30 tháng 09 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
Chi tiết như sau:		
- Công ty Cổ phần xây dựng Coteccons	93.541.609.409	80.879.168.840
- Công ty Cổ phần Xây dựng Phước Thành	68.559.022.912	78.571.038.653
- Khác	791.880.793.689	989.909.274.957
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>953.981.426.010</b>	<b>1.149.359.482.450</b>



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 09 năm 2023

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

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

	Ngày 30 tháng 09 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Cá nhân mua căn hộ trả tiền trước	2.291.130.437.055	2.283.242.886.275
Khách hàng khác trả tiền trước	178.231.511.150	99.501.609.767
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.469.361.948.205</b>	<b>2.382.744.496.042</b>

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

	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	Giảm do thanh lý công ty con	Ngày 30 tháng 09 năm 2023
Thuế GTGT	121.989.365.790	134.630.816.321	137.524.400.505	1.630.453.346	117.465.328.260
Thuế TNDN	582.985.710.982	163.086.118.950	99.662.958.333	-	646.408.871.599
Thuế TNCN	20.916.104.621	30.991.900.692	37.268.867.584	1.444.149.559	13.194.988.170
Khác	17.667.623.372	30.124.083.486	3.116.723.831	-	44.674.983.027
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>743.558.804.765</b>	<b>358.832.919.449</b>	<b>277.572.950.253</b>	<b>3.074.602.905</b>	<b>821.744.171.056</b>

**23. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	Ngày 30 tháng 09 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Chi phí xây dựng của các dự án	663.924.824.308	470.898.104.767
Chi phí lãi vay	98.899.125.119	107.774.976.918
Chi phí phát hành trái phiếu	10.309.944.839	23.295.798.015
Phí môi giới	31.206.701.772	36.041.417.152
Khác	123.808.773.733	162.628.448.376
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>928.149.369.771</b>	<b>800.638.745.228</b>

**24. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN**

	Ngày 30 tháng 09 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Doanh thu từ dịch vụ bất động sản	97.725.962.518	147.999.865.619
Doanh thu khác	21.848.245.991	19.536.525.158
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>119.574.208.509</b>	<b>167.536.390.777</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 09 năm 2023

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

**25. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC**

	<i>Ngày 30 tháng 09 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
Thu hộ tiền cho chủ đầu tư dự án	499.059.094.660	561.009.611.726
Phải trả các khoản đầu tư	50.952.245.235	3.298.811.337
Thu hộ phí bảo trì các dự án	115.353.747.165	86.486.638.329
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	129.830.633.177	83.019.101.039
Phải trả cổ tức	616.011.787	36.369.932.404
Phải trả tiền đặt cọc mua căn hộ	2.502.344.671.402	2.474.152.052.548
Nhận vốn góp từ HĐHTKD	1.338.613.130.308	1.317.377.609.229
Khác	156.722.735.417	105.898.603.105
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>4.793.492.269.151</b>	<b>4.667.612.359.717</b>

**26. VAY**

	<i>Ngày 30 tháng 09 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
<b>Ngắn hạn</b>	<b>2.487.937.333.554</b>	<b>2.022.884.403.190</b>
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 26.1)	906.721.104.529	945.545.189.663
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả (Thuyết minh số 26.2)	759.180.728.895	568.876.891.514
Trái phiếu ngắn hạn, dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 26.3)	472.686.551.430	466.541.206.287
Vay tổ chức, cá nhân khác	349.348.948.700	41.921.115.726
<b>Dài hạn</b>	<b>3.128.191.853.338</b>	<b>3.748.480.104.516</b>
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 26.4)	1.962.789.625.670	1.944.791.433.675
Trái phiếu (Thuyết minh số 26.5)	1.149.702.227.668	1.788.688.670.841
Vay tổ chức, cá nhân khác	15.700.000.000	15.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>5.616.129.186.892</b>	<b>5.771.364.507.706</b>

Tình hình tăng giảm các khoản vay như sau:

	<i>Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2023</i>	<i>Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2022</i>
Số đầu kỳ	5.771.364.507.706	4.479.910.811.077
Vay	2.266.847.518.110	4.735.366.529.936
Trả nợ gốc vay	(2.431.741.740.894)	(3.172.996.764.705)
Giảm do thanh lý công ty con	-	(50.271.153.025)
Chi phí phát hành trái phiếu	-	(24.758.000.000)
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	9.658.901.970	15.237.963.823
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>5.616.129.186.892</b>	<b>5.982.489.387.106</b>



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 09 năm 2023

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

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

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

<i>Ngân hàng</i>	<i>Vào ngày 30.09.2023</i>	<i>Kỳ hạn trả gốc</i>	<i>Mục đích vay</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
Ngân hàng Liên Doanh Việt Nga (VRB Đà Nẵng)	115.921.350.126	Từ ngày 12 tháng 01 năm 2023 đến ngày 28 tháng 08 năm 2024	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng thương mại cổ phần Ngoại thương Việt Nam	5.130.458.672	Từ ngày 16 tháng 03 năm 2023 đến ngày 08 tháng 03 năm 2024	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong	752.016.258	Từ ngày 05 tháng 10 năm 2022 đến ngày 05 tháng 10 năm 2023	Vay thanh toán dự án	Thế chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bắc Hà	73.532.808.575	Từ ngày 10 tháng 10 năm 2023 đến ngày 28 tháng 03 năm 2024	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng Ngoại thương Việt Nam	25.000.000.000	Đến ngày 17 tháng 05 năm 2024	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong - Chi nhánh Hoàn Kiếm	25.850.000.000	Từ ngày 05 tháng 10 năm 2023 đến ngày 06 tháng 01 năm 2024	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thăng Long	330.698.433.000	Từ ngày 03 tháng 10 năm 2023 đến ngày 01 tháng 07 năm 2024	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng - Hội Sở	128.817.804.866	Từ ngày 03 tháng 10 năm 2023 đến ngày 10 tháng 03 năm 2024	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Cần Thơ	35.519.967.024	Từ ngày 10 tháng 10 năm 2023 đến ngày 16 tháng 08 năm 2024	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thủ Thiêm	98.989.885.934	Từ ngày 01 tháng 10 năm 2023 đến ngày 30 tháng 04 năm 2024	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thăng Long	15.189.266.768	Từ ngày 15 tháng 04 năm 2024 đến ngày 22 tháng 05 năm 2024	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Thăng Long	19.630.026.283	Từ ngày 13 tháng 10 năm 2023 đến ngày 01 tháng 07 năm 2024	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam	3.911.725.027	Từ ngày 06 tháng 10 năm 2023 đến ngày 29 tháng 03 năm 2024	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 09 năm 2023

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

Ngân hàng Thương Mại Cổ phần Công Thương Việt Nam - CN Quảng Ninh	22.076.555.275	Từ ngày 14 tháng 04 năm 2023 đến ngày 29 tháng 03 năm 2024	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng	5.700.806.721	Từ ngày 13 tháng 09 năm 2023 đến ngày 13 tháng 11 năm 2023	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
<b>Tổng cộng</b>	<b>906.721.104.529</b>			

### 26.2 Các khoản vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả

<i>Ngân hàng</i>	<i>Vào ngày 30.09.2023</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	110.000.000.000	Từ ngày 21 tháng 12 năm 2023 đến ngày 25 tháng 09 năm 2024	Tài trợ dự án	Thế chấp
Ngân hàng First Commercial Bank - Chi nhánh Hồ Chí Minh	101.111.111.111	Từ ngày 30 tháng 08 năm 2023 đến ngày 28 tháng 02 năm 2024	Tài trợ dự án	Thế chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thủ Thiêm	193.000.000.000	Từ ngày 21 tháng 10 năm 2023 đến ngày 30 tháng 09 năm 2024	Tài trợ dự án	Thế chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng	250.000.000.000	Từ ngày 03 tháng 10 năm 2022 đến ngày 03 tháng 04 năm 2024	Tài trợ dự án	Thế chấp
Ngân hàng Thương Mại Cổ phần Hàng Hải Việt Nam - Chi nhánh Long An	58.784.000.000	Từ ngày 26 tháng 09 năm 2023 đến ngày 30 tháng 09 năm 2024	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong - Chi nhánh Hoàn Kiếm	814.818.681	Đến ngày 30 tháng 09 năm 2024	Mua tài sản	Thế chấp
Ngân hàng Thương mại cổ phần Kỹ Thương Việt Nam	44.568.809.751	Đến ngày 18 tháng 05 năm 2024	Bổ sung vốn hoạt động kinh doanh	Thế chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong - Chi nhánh Bắc Ninh	98.333.344	Từ ngày 25 tháng 10 năm 2023 đến ngày 04 tháng 02 năm 2024	Mua tài sản	Thế chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Thanh Hóa	125.000.004	Từ ngày 15 tháng 10 năm 2023 đến ngày 30 tháng 09 năm 2024	Mua tài sản	Thế chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Thanh Hóa	192.000.000	Đến ngày 30 tháng 09 năm 2024	Mua tài sản	Thế chấp



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 09 năm 2023

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam	188.000.004	Từ ngày 01 tháng 10 năm 2023 đến ngày 30 tháng 06 năm 2024	Mua tài sản	Thế chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam	21.000.000	Đến ngày 30 tháng 09 năm 2024	Mua tài sản	Thế chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc tế Việt Nam - VIB	277.656.000	Đến ngày 30 tháng 09 năm 2024	Mua tài sản	Thế chấp
<b>Tổng cộng</b>	<b>759.180.728.895</b>			

**26.3 Trái phiếu ngắn hạn, dài hạn đến hạn trả**

	Ngày phát hành	Giá trị	Kỳ hạn	Mục đích
<b>Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng</b>	Ngày 6 tháng 05 năm 2022	<b>50.000.000.000</b>	1 năm	Bổ sung vốn lưu động
Nợ gốc đã trả		(50.000.000.000)		
Chi phí phát hành trái phiếu		(550.000.000)		
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu		550.000.000		
<b>Tổng cộng</b>		<b>-</b>		
<b>Trái phiếu chuyển đổi</b>				
<b>Công ty CP Chứng Khoán Bản Việt (*)</b>	Ngày 28 tháng 05 năm 2019	<b>234.000.000.000</b>	5 năm	Bổ sung vốn lưu động
Nợ gốc đã trả		(186.000.000.000)		
Chi phí phát hành trái phiếu		(5.943.557.851)		
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu		5.780.999.005		
<b>Tổng cộng</b>		<b>47.837.441.154</b>		
<b>Công ty CP Chứng Khoán VNDIRECT</b>	Ngày 18 tháng 03 năm 2021	500.000.000.000	3 năm	Tài trợ dự án
Nợ gốc đã trả		(325.000.000.000)		
Chi phí phát hành trái phiếu		(12.500.000.000)		
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu		11.892.236.117		
<b>Tổng cộng</b>		<b>174.392.236.117</b>		
<b>Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng</b>	Ngày 29 tháng 04 năm 2022	<b>200.000.000.000</b>	2 năm	Bổ sung vốn lưu động
Nợ gốc đã trả		-		
Chi phí phát hành trái phiếu		(2.200.000.000)		
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu		1.531.874.159		
<b>Tổng cộng</b>		<b>199.331.874.159</b>		

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 09 năm 2023

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

<b>Công ty CP Quản lý quỹ đầu tư MB</b>	Ngày 22 tháng 07 năm 2022	<b>100.000.000.000</b>	2 năm	Bổ sung vốn lưu động
Nợ gốc đã trả		(47.500.000.000)		
Chi phí phát hành trái phiếu		(3.300.000.000)		
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu		1.925.000.000		
<b>Tổng cộng</b>		<b>51.125.000.000</b>		
<b>Tổng cộng</b>		<b>472.686.551.430</b>		

**26.4 Các khoản vay dài hạn ngân hàng**

<i>Ngân hàng</i>	<i>Vào ngày 30.09.2023</i>	<i>Kỳ hạn trả gốc</i>	<i>Mục đích vay</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thủ Thiên	599.000.000.000	Từ ngày 21 tháng 10 năm 2024 đến ngày 21 tháng 04 năm 2025	Tài trợ dự án	Thế chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng	27.500.000.000	Đến ngày 21 tháng 12 năm 2024	Tài trợ dự án	Thế chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong - Chi nhánh Hoàn Kiếm	2.917.141.416	Từ ngày 09 tháng 01 năm 2027 đến ngày 29 tháng 01 năm 2028	Mua tài sản	Thế chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam	196.000.000	Đến ngày 27 tháng 03 năm 2026	Mua tài sản	Thế chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Hàng Hải Việt Nam - Chi nhánh Long An	21.000.000.000	Từ ngày 26 tháng 12 năm 2024 đến ngày 09 tháng 07 năm 2025	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Hàng Hải Việt Nam - Chi nhánh Long An	46.175.402.947	Từ ngày 26 tháng 10 năm 2024 đến ngày 26 tháng 01 năm 2025	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng	1.250.000.000.000	Đến ngày 03 tháng 04 năm 2026	Tài trợ dự án	Thế chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc tê Việt Nam - VIB	161.998.000	Đến ngày 29 tháng 04 năm 2025	Mua tài sản	Thế chấp
Ngân hàng thương mại cổ phần Ngoại thương Việt Nam	15.000.000.000	Đến ngày 21 tháng 07 năm 2038	Mua tài sản	Thế chấp
Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam	313.333.320	Từ ngày 01 tháng 10 năm 2024 đến ngày 28 tháng 04 năm 2026	Mua tài sản	Thế chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam	432.000.000	Đến ngày 29 tháng 10 năm 2026	Mua tài sản	Thế chấp



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 09 năm 2023

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Thanh Hóa	93.749.987	Đến ngày 10 tháng 06 năm 2025	Mua tài sản	Thế chấp
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.962.789.625.670</b>			

**26.5 Trái phiếu phát hành**

Tổ chức thu xếp phát hành	Ngày phát hành	Giá trị	Kỳ hạn	Mục đích
<b>Công ty TNHH Chứng Khoán JB Việt Nam</b>	Ngày 20 tháng 07 năm 2022	<b>210.000.000.000</b>	4 năm	Bổ sung vốn lưu động
Chi phí phát hành trái phiếu		(7.770.000.000)		
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu		2.428.125.015		
<b>Tổng cộng</b>		<b>204.658.125.015</b>		
<b>Công ty Cổ Phần Chứng Khoán Ngân Hàng Công Thương Việt Nam</b>	Ngày 31 tháng 12 năm 2021	<b>200.000.000.000</b>	4 năm	Bổ sung vốn lưu động
Chi phí phát hành trái phiếu		(612.545.455)		
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu		269.045.462		
<b>Tổng cộng</b>		<b>199.656.500.007</b>		
<b>Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng</b>	Ngày 29 tháng 04 năm 2022	<b>450.000.000.000</b>	3 năm	Bổ sung vốn lưu động
Chi phí phát hành trái phiếu		(4.950.000.000)		
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu		2.348.540.146		
<b>Tổng cộng</b>		<b>447.398.540.146</b>		
<b>Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng</b>	Ngày 29 tháng 04 năm 2022	<b>300.000.000.000</b>	3.5 năm	Bổ sung vốn lưu động
Chi phí phát hành trái phiếu		(3.300.000.000)		
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu		1.289.062.500		
<b>Tổng cộng</b>		<b>297.989.062.500</b>		
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>1.149.702.227.668</b>		





## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 09 năm 2023

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

---

*(\*)* Đây là khoản huy động bằng việc phát hành 234 Trái phiếu chuyển đổi vào ngày 28/05/2019 ("ngày phát hành") theo mệnh giá bằng Việt Nam đồng cho nhà đầu tư Công ty TNHH Đầu Tư & Chứng khoán Kis (với tư cách nhà đầu tư đại diện cho Asam Vietnam Mezzamine Bond Balanced Hedge Fund 1). Gói Trái phiếu sẽ đáo hạn vào ngày 28/05/2024 ("Ngày đáo hạn") chịu lãi Trái phiếu là 7%/năm và được trả sáu (6) tháng/lần.

Trái phiếu không có tài sản đảm bảo và có thể được chuyển đổi thành cổ phần công ty sau một (1) năm kể từ ngày phát hành. Giá chuyển đổi ban đầu được xác định bằng 29.228 đồng/cổ phần và có thể được điều chỉnh.

Do số lượng cổ phần có thể được chuyển đổi tại ngày đáo hạn trái phiếu chưa được xác định cụ thể tại ngày phát hành. Vì vậy, Công ty thực hiện việc ghi nhận kế toán trái phiếu chuyển đổi như trái phiếu thường.

Tính đến ngày 31/12/2020 gói trái phiếu này đã đủ 18 (mười tám) tháng tính từ Ngày phát hành, và theo điều khoản 6.2 của Hợp đồng Đặt mua trái phiếu thì kể từ thời gian này một Người Sở Hữu Trái Phiếu có quyền yêu cầu Tổ chức phát hành mua lại trái phiếu mà người sở hữu Trái phiếu đó đang nắm giữ. Do vậy, Công ty chuyển khoản trái phiếu này từ dài hạn sang ngắn hạn.





## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 09 năm 2023  
 (Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)  
 Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

### 27. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác của chủ sở hữu	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
<b>Cho kỳ kế toán kết thúc 30.09.2022</b>							
<b>Đầu kỳ</b>	<b>5.977.730.480.000</b>	<b>10.677.980.806</b>	<b>32.030.490.000</b>	<b>(2.500.560.000)</b>	<b>82.466.447.657</b>	<b>2.669.077.393.194</b>	<b>8.769.482.231.657</b>
Tăng vốn trong kỳ	70.059.540.000	69.720.460.000	344.523.854.235	-	-	(344.523.854.235)	139.780.000.000
Cổ phiếu ESOP cho nhân viên	70.000.000.000	-	-	-	-	-	70.000.000.000
Lãi (lỗ) trong năm	-	-	-	-	-	556.444.737.904	556.444.737.904
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	-	23.145.206.567	(23.145.206.567)	-
Chia lợi nhuận bằng cổ tức	-	-	-	-	(50.000.000)	-	(50.000.000)
Tăng do thay đổi tỷ lệ sở hữu tại công ty con	-	-	-	-	-	(66.054.688.876)	(66.054.688.876)
Giảm do thay đổi tỷ lệ sở hữu tại công ty con	-	-	-	-	(220.000.004)	82.957.811.573	82.737.811.569
Khác	-	-	-	-	-	(1.469.744.860)	(1.469.744.860)
<b>Cuối kỳ</b>	<b>6.117.790.020.000</b>	<b>80.398.440.806</b>	<b>376.554.344.235</b>	<b>(2.500.560.000)</b>	<b>105.341.654.220</b>	<b>2.873.286.448.133</b>	<b>9.550.870.347.394</b>
<b>Cho kỳ kế toán kết thúc 30.09.2023</b>							
<b>Đầu kỳ</b>	<b>6.117.790.020.000</b>	<b>80.398.440.806</b>	<b>634.480.052.599</b>	<b>(2.500.560.000)</b>	<b>106.673.070.652</b>	<b>2.308.311.063.143</b>	<b>9.245.152.087.200</b>
Tăng vốn trong kỳ	-	(150.000.000)	-	-	-	-	(150.000.000)
Lãi (lỗ) trong năm	-	-	-	-	-	129.231.458.342	129.231.458.342
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	(6.679.854.815)	(6.679.854.815)
Tăng/giảm do thay đổi tỷ lệ sở hữu tại công ty con	-	-	-	-	-	(6.446.576.366)	(6.446.576.366)
Giảm khác	-	-	-	-	-	(843.473.411)	(843.473.411)
<b>Cuối kỳ</b>	<b>6.117.790.020.000</b>	<b>80.248.440.806</b>	<b>634.480.052.599</b>	<b>(2.500.560.000)</b>	<b>106.673.070.652</b>	<b>2.423.572.616.893</b>	<b>9.360.263.640.950</b>

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 09 năm 2023

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

### 27. VỐN CHỦ SỞ HỮU

#### 27.2 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

	<i>Từ ngày 01/01/2023 đến 30/09/2023</i>	<i>Từ ngày 01/01/2022 đến 30/09/2022</i>
<b>Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu</b>		
Số dư đầu kỳ	6.117.790.020.000	5.977.730.480.000
Phát hành cổ phiếu chuyển đổi trái phiếu	-	70.059.540.000
Chương trình lựa chọn cho người lao động	-	70.000.000.000
Số dư cuối kỳ	<b>6.117.790.020.000</b>	<b>6.117.790.020.000</b>

#### 27.3 Cổ phiếu phổ thông

	<i>Ngày 30 tháng 09 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
	<i>Số cổ phiếu</i>	<i>Số cổ phiếu</i>
Cổ phiếu được phép phát hành	611.779.002	611.779.002
Cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ		
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	611.779.002	611.779.002
Cổ phiếu quỹ		
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	(1.747.486)	(1.747.486)
Cổ phiếu đang lưu hành		
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	610.031.516	610.031.516
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành	10.000	10.000

#### 27.4 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 Tập đoàn cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

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 Tập đoàn (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

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 09 năm 2023

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

Tập đoàn sử dụng các thông tin sau để tính lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu:

	<i>Từ 01/07/2023 đến 30/09/2023</i>	<i>Từ 01/07/2022 đến 30/09/2022</i>	<i>Từ 01/01/2023 đến 30/09/2023</i>	<i>Từ 01/01/2022 đến 30/09/2022</i>
Lợi nhuận/(lỗ) thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	68.053.864.954	153.139.163.249	129.231.458.342	556.444.737.904
Ảnh hưởng suy giảm do chi phí lãi vay phát sinh từ trái phiếu chuyển đổi	677.523.288	439.715.069	2.010.476.714	2.691.469.102
<b>Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm</b>	<b>68.731.388.242</b>	<b>153.578.878.318</b>	<b>131.241.935.056</b>	<b>559.136.207.006</b>
	<i>Từ 01/07/2023 đến 30/09/2023</i>	<i>Từ 01/07/2022 đến 30/09/2022</i>	<i>Từ 01/01/2023 đến 30/09/2023</i>	<i>Từ 01/01/2022 đến 30/09/2022</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	610.031.516	602.920.912	610.031.516	602.920.912
Ảnh hưởng suy giảm do: <i>Trái phiếu có thể chuyển đổi</i>	4.904.169	4.904.169	4.904.169	4.904.169
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	614.935.685	607.825.081	614.935.685	607.825.081
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>112</b>	<b>254</b>	<b>212</b>	<b>923</b>
<b>Lãi suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b>112</b>	<b>254</b>	<b>212</b>	<b>920</b>

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 09 năm 2023

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

### 28. DOANH THU

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

	<i>Từ 01/07/2023 đến 30/09/2023</i>	<i>Từ 01/07/2022 đến 30/09/2022</i>	<i>Từ 01/01/2023 đến 30/09/2023</i>	<i>Từ 01/01/2022 đến 30/09/2022</i>
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>1.213.881.428.313</b>	<b>1.256.153.376.482</b>	<b>2.305.796.146.210</b>	<b>4.616.217.145.841</b>
<i>Trong đó:</i>				
Doanh thu từ bán căn hộ và đất nền	1.011.647.655.140	691.963.501.063	1.733.003.872.286	2.469.268.526.542
Doanh thu dịch vụ môi giới bất động sản	137.366.254.306	362.339.840.032	396.328.106.372	1.623.124.647.871
Doanh thu từ hợp đồng xây dựng và khác	13.848.681.153	123.318.025.181	47.584.376.715	327.577.404.964
Doanh thu dịch vụ quản lý, cho thuê và bất động sản đầu tư	51.018.837.714	78.532.010.206	128.879.790.837	196.246.566.464
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>				
Hàng bán trả lại	-	(1.098.509.545)	-	(19.159.781.818)
<b>DOANH THU THUẦN</b>	<b>1.213.881.428.313</b>	<b>1.255.054.866.937</b>	<b>2.305.796.146.210</b>	<b>4.597.057.364.023</b>

#### 28.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	<i>Từ 01/07/2023 đến 30/09/2023</i>	<i>Từ 01/07/2022 đến 30/09/2022</i>	<i>Từ 01/01/2023 đến 30/09/2023</i>	<i>Từ 01/01/2022 đến 30/09/2022</i>
Thu nhập từ lãi vay, tiền gửi	7.176.860.992	21.344.820.530	52.145.845.923	67.122.964.450
Lãi từ thanh lý đầu tư	-	190.242.893.783	315.326.390.483	362.613.061.171
Thu nhập tài chính khác	423.058.665	766.901	776.398.715	766.901
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>7.599.919.657</b>	<b>211.588.481.214</b>	<b>368.248.635.121</b>	<b>429.736.792.522</b>



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH  
 2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. HCM, VN

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 09 năm 2023  
 (Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

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

	<i>Từ 01/07/2023 đến 30/09/2023</i>	<i>Từ 01/07/2022 đến 30/09/2022</i>	<i>Từ 01/01/2023 đến 30/09/2023</i>	<i>Từ 01/01/2022 đến 30/09/2022</i>
Giá vốn bán căn hộ và đất nền	526.469.885.940	289.685.684.720	997.064.930.623	1.258.257.643.771
Giá vốn dịch vụ môi giới bất động sản	32.337.419.440	107.626.247.623	108.248.809.788	390.414.978.426
Giá vốn hợp đồng xây dựng và khác	12.707.205.971	114.422.959.713	41.466.638.880	294.830.387.046
Giá vốn dịch vụ quản lý, cho thuê và bất động sản đầu tư	48.761.908.021	61.898.644.065	108.928.973.931	142.657.802.582
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>620.276.419.372</b>	<b>573.633.536.121</b>	<b>1.255.709.353.222</b>	<b>2.086.160.811.825</b>

### 30. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	<i>Từ 01/07/2023 đến 30/09/2023</i>	<i>Từ 01/07/2022 đến 30/09/2022</i>	<i>Từ 01/01/2023 đến 30/09/2023</i>	<i>Từ 01/01/2022 đến 30/09/2022</i>
Chi phí lãi vay	141.267.449.002	103.318.491.313	418.001.511.279	307.397.765.413
Lỗ từ đầu tư	156.133.064	-	914.963.932	-
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	2.170.003.655	1.865.540.269	9.658.901.970	15.237.963.823
Chi phí khác	8.215.182.735	23.595.229.010	33.638.259.397	30.992.733.805
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>151.808.768.456</b>	<b>128.779.260.592</b>	<b>462.213.636.578</b>	<b>353.628.463.041</b>

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

	<i>Từ 01/07/2023 đến 30/09/2023</i>	<i>Từ 01/07/2022 đến 30/09/2022</i>	<i>Từ 01/01/2023 đến 30/09/2023</i>	<i>Từ 01/01/2022 đến 30/09/2022</i>
<b>Chi phí bán hàng</b>	<b>183.842.227.583</b>	<b>272.666.250.703</b>	<b>370.207.008.495</b>	<b>808.108.390.564</b>
- Chi phí lương	30.110.281.596	112.613.855.172	84.145.216.086	332.953.880.193
- Chi phí môi giới và quảng cáo	132.783.781.037	69.845.235.190	195.037.243.757	300.719.257.236
- Chi phí khấu hao và hao mòn	3.494.413.510	5.312.209.190	10.022.075.714	11.419.922.428
- Chi phí khác	17.453.751.440	84.894.951.151	81.002.472.938	163.015.330.707

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 09 năm 2023

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>80.159.899.679</b>	<b>188.053.563.203</b>	<b>273.118.944.950</b>	<b>632.460.099.938</b>
- Chi phí lương	51.224.450.417	118.712.566.718	152.052.217.796	350.369.845.404
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	8.214.203.547	16.955.019.691	33.324.087.482	145.860.908.866
- Chi phí khấu hao và hao mòn	4.912.132.686	10.152.032.527	19.922.377.684	14.339.174.731
- Chi phí lợi thế thương mại	6.581.831.490	7.256.782.899	19.745.494.470	21.819.486.861
- Chi phí dự phòng	1.686.793.652	(191.168.388)	14.084.234.202	27.775.414.975
- Chi phí khác	7.540.487.887	35.168.329.756	33.990.533.316	72.295.269.101
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>264.002.127.262</b>	<b>460.719.813.906</b>	<b>643.325.953.445</b>	<b>1.440.568.490.502</b>

### 32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("thuế TNDN") áp dụng cho Tập đoàn là 20% thu nhập chịu thuế.

	<i>Từ 01/07/2023 đến 30/09/2023</i>	<i>Từ 01/07/2022 đến 30/09/2022</i>	<i>Từ 01/01/2023 đến 30/09/2023</i>	<i>Từ 01/01/2022 đến 30/09/2022</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	48.774.285.672	89.593.553.526	163.086.118.950	333.351.562.584
Chi phí (thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	24.637.770.720	(32.180.197.050)	23.329.140.775	(94.556.270.388)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>73.412.056.392</b>	<b>57.413.356.476</b>	<b>186.415.259.725</b>	<b>238.795.292.196</b>

### 33. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

			Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2023	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2022
Các cá nhân	Người có liên quan đến người nội bộ của công ty	Vay	120.000.000.000	-
		Lãi đi vay	373.756.308	-
		Ứng tiền nhận chuyển nhượng đất	-	1.042.043.240



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 09 năm 2023

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

Đất Xanh Miền Nam	Công ty liên kết	Doanh thu dịch vụ môi giới	2.512.886.334	-
		Phí dịch vụ môi giới	552.774.916	-
		Ký quỹ	81.261.175.222	-
		Nhận ký quỹ	63.000.000.000	-
		Hoàn trả khoản đầu tư	39.364.000.000	-

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

<b>Phải thu ngắn hạn khách hàng</b>		<b>Tại 30.09.2023</b>	<b>Tại 31.12.2022</b>
Các cá nhân	Người có liên quan đến người nội bộ của công ty	842.372.594	1.992.874.426
Đất Xanh Miền Nam	Công ty liên kết	2.069.020.758	-
<b>Phải thu khác</b>			
Các cá nhân	Người có liên quan đến người nội bộ của công ty	116.543.381.400	160.593.423.472
Đất Xanh Miền Nam	Công ty liên kết	87.576.647.322	45.679.472.100
<b>Phải trả người bán ngắn hạn</b>			
Các cá nhân	Người có liên quan đến người nội bộ của công ty	-	35.500.000
Đất Xanh Miền Nam	Công ty liên kết	20.397.580.099	7.783.744.458
<b>Khách hàng ứng trước ngắn hạn</b>			
Đất Xanh Miền Nam	Công ty liên kết	9.549.916.025	9.809.021.996
<b>Phải trả ngắn hạn khác</b>			
Các cá nhân	Người có liên quan đến người nội bộ của công ty	472.339.144	520.645.880
Đất Xanh Miền Nam	Công ty liên kết	82.363.744.458	11.580.000.000



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 09 năm 2023

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

### *Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn*

	Người có liên quan đến người nội bộ của công ty	-
Các cá nhân		120.000.000.000

Lương chi trả cho Tổng Giám đốc và các thành viên quản lý khác của Công ty:

	<i>Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2023</i>	<i>Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2022</i>
Tổng Giám Đốc	2.110.096.516	2.995.276.060
Các thành viên quản lý khác	8.415.547.071	13.722.850.141
<b>Tổng cộng</b>	<b>10.525.643.587</b>	<b>16.718.126.201</b>

### 34. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

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 Công ty bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về sản phẩm và dịch vụ do Tập đoàn cung cấp. Các bộ phận theo khu vực địa lý là bộ phận báo cáo thứ yếu. Các hoạt động kinh doanh của Tập đoàn được tổ chức và quản lý theo tính chất của sản phẩm và dịch vụ do Tập đoàn cung cấp với mỗi bộ phận là một đơn vị kinh doanh chiến lược cung cấp các sản phẩm khác nhau và phục vụ các thị trường khác nhau.

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

Giá áp dụng cho các giao dịch giữa các bộ phận được xác định trên cơ sở khách quan tương tự như với các bên thứ ba. Doanh thu, chi phí và kết quả kinh doanh của 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 năm.



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH  
2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. HCM, VN

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến Ngày 30 tháng 09 năm 2023  
(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)  
Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

	<i>Dịch vụ môi giới bất động sản</i>	<i>Đầu tư và phát triển dự án bất động sản</i>	<i>Dịch vụ xây dựng và khác</i>	<i>Loại trừ</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Vào ngày và cho kỳ kế toán Từ ngày</b>					
<b>01/01/2023 đến 30/09/2023</b>					
Doanh thu thuần					
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	1.629.944.258.482	1.054.202.531.874	109.885.427.850	(488.236.071.996)	2.305.796.146.210
Lợi nhuận gộp của bộ phận	497.183.060.444	493.501.350.867	15.850.150.147	43.552.231.530	1.050.086.792.988
Chi phí không phân bổ					643.325.953.445
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh					406.760.839.543
Phần lợi nhuận trong công ty liên kết					(10.501.559.847)
Doanh thu tài chính					368.248.635.121
Chi phí tài chính					462.213.636.578
Lãi khác					33.707.454.738
Lợi nhuận trước thuế					336.001.732.977
Chi phí thuế TNDN					163.086.118.950
Chi phí thuế TNDN hoãn lại					23.329.140.775
Lợi nhuận sau thuế					149.586.473.252
Lợi ích cổ đông không kiểm soát					20.355.014.910
<b>Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ</b>					<b>129.231.458.342</b>
<b>Vào Ngày 30 tháng 09 năm 2023</b>					
Tài sản và nợ phải trả					
Tài sản bộ phận	19.240.210.725.108	23.234.719.009.306	812.155.582.795	(14.386.326.837.553)	28.900.758.479.656
Tài sản không phân bổ					1.597.982.106.226
<b>Tổng tài sản</b>					<b>30.498.740.585.882</b>
Nợ phải trả bộ phận	8.191.420.029.605	21.826.392.494.403	682.648.123.133	(15.819.772.238.603)	14.880.688.408.538
Nợ phải trả không phân bổ					1.341.994.015.159

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến Ngày 30 tháng 09 năm 2023  
 (Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)  
 Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

<b>Tổng nợ phải trả</b>	<b>16.222.682.423.697</b>
-------------------------	---------------------------

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

	<i>Dịch vụ môi giới bất động sản</i>	<i>Đầu tư và phát triển dự án bất động sản</i>	<i>Dịch vụ xây dựng và khác</i>	<i>Loại trừ</i>	<i>VND</i>
					<i>Tổng cộng</i>
<b>Vào ngày và cho kỳ kế toán Từ ngày 01/01/2022 đến 30/09/2022</b>					
Doanh thu thuần					
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	3.614.622.085.679	1.716.838.914.316	319.602.747.185	(1.054.006.383.157)	4.597.057.364.023
Lợi nhuận gộp của bộ phận	2.008.010.333.090	977.452.519.539	30.061.247.166	(504.627.547.597)	2.510.896.552.198
Chi phí không phân bổ					1.440.568.490.502
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh					1.070.328.061.696
Phần lợi nhuận trong công ty liên kết					1.643.207.811
Doanh thu tài chính					429.736.792.522
Chi phí tài chính					353.628.463.041
Lãi khác					19.752.926.960
Lợi nhuận trước thuế					1.167.832.525.948
Chi phí thuế TNDN					333.351.562.584
Chi phí thuế TNDN hoãn lại					(94.556.270.388)
Lợi nhuận sau thuế					929.037.233.752
Lợi ích cổ đông không kiểm soát					372.592.495.848
<b>Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ</b>					<b>556.444.737.904</b>
<b>Vào ngày 30 tháng 09 năm 2022</b>					
Tài sản và nợ phải trả					
Tài sản bộ phận	21.322.157.241.147	25.413.391.580.642	901.505.911.390	(18.570.967.177.535)	29.066.087.555.644



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến Ngày 30 tháng 09 năm 2023  
(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)  
Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

<i>Tài sản không phân bổ</i>					<u>2.235.273.732.800</u>
<b>Tổng tài sản</b>					<b><u>31.301.361.288.444</u></b>
<i>Nợ phải trả bộ phận</i>	10.524.143.923.450	22.167.617.821.394	766.171.985.763	(18.178.975.534.302)	<u>15.278.958.196.305</u>
<i>Nợ phải trả không phân bổ</i>					<u>1.445.584.165.628</u>
<b>Tổng nợ phải trả</b>					<b><u>16.724.542.361.933</u></b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH**  
2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. HCM, VN

## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 09 năm 2023

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

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

Không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Ngày 30 tháng 10 năm 2023

**NGƯỜI LẬP BIỂU**



**NGUYỄN NHẬT THIÊN**

**KẾ TOÁN TRƯỞNG**



**BÙI THANH THẢO**

**TỔNG GIÁM ĐỐC**



**BÙI NGỌC ĐỨC**