

**Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh**

Báo cáo tài chính riêng

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/09/2023



## MỤC LỤC

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





## **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 sau đó.

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

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

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

## **HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

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

Ông Lương Trí Thìn	Chủ tịch	
Ông Bùi Ngọc Đức	Thành viên	
Bà Đỗ Thị Thái	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 19 tháng 05 năm 2023
Ông Hà Đức Hiếu	Thành viên	
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 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 Văn Hưng	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Lê Hào	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm kể từ 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.



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

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính riêng cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính riêng này, 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 Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính riêng ; và
- Lập báo cáo tài chính riêng trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

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

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

## **CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính riêng kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 30 tháng 09 năm 2023, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (“Tập đoàn”) cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2023.

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

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



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

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

### QUÝ III NĂM 2023

#### TẠI NGÀY 30/09/2023

Đơn vị tính: VNĐ

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Tại ngày 30/09/2023	Tại ngày 31/12/2022
<b>A- TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>2.699.787.216.605</b>	<b>2.455.785.169.819</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	5.1	<b>4.116.731.166</b>	<b>159.404.955.250</b>
1. Tiền	111		4.116.731.166	10.404.955.250
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	149.000.000.000
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>230.000.000</b>	<b>230.000.000</b>
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5.2	230.000.000	230.000.000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>1.052.144.650.436</b>	<b>663.643.911.340</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	150.247.251.768	257.635.638.270
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	282.032.582.384	280.214.791.924
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	5.5	-	20.993.934.820
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.6	834.817.208.799	314.751.938.841
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(214.952.392.515)	(209.952.392.515)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	5.7	<b>1.640.249.370.536</b>	<b>1.630.964.310.178</b>
1. Hàng tồn kho	141		1.640.249.370.536	1.630.964.310.178
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>3.046.464.467</b>	<b>1.541.993.051</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		2.418.969.527	1.541.993.051
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		627.494.940	-

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

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

Đơn vị tính: VNĐ

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Tại ngày 30/09/2023	Tại ngày 31/12/2022
<b>B- TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>12.212.805.737.873</b>	<b>12.467.368.887.004</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>7.203.463.000</b>	<b>7.203.463.000</b>
1. Phải thu dài hạn khác	216		7.203.463.000	7.203.463.000
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>12.463.636.645</b>	<b>8.000.398.183</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.8	3.838.914.180	5.275.541.260
<i>Nguyên giá</i>	222		25.081.274.022	25.081.274.022
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(21.242.359.842)	(19.805.732.762)
2. Tài sản cố định vô hình	227	5.9	8.624.722.465	2.724.856.923
<i>Nguyên giá</i>	228		17.538.932.007	10.449.412.007
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	229		(8.914.209.542)	(7.724.555.084)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	5.10	<b>63.310.361.579</b>	<b>65.291.500.966</b>
<i>Nguyên giá</i>	231		71.141.390.300	72.312.536.923
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	232		(7.831.028.721)	(7.021.035.957)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>20.973.974.655</b>	<b>25.787.009.086</b>
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		20.973.974.655	25.787.009.086
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>12.031.657.163.414</b>	<b>12.281.550.852.834</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251	5.11	12.043.693.108.699	12.298.875.800.682
2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(12.035.945.285)	(17.324.947.848)
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>77.197.138.580</b>	<b>79.535.662.935</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.12	77.197.138.580	78.145.662.935
2. Tài sản dài hạn khác	268		-	1.390.000.000
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>14.912.592.954.478</b>	<b>14.923.154.056.823</b>



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

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

Đơn vị tính: VNĐ

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Tại ngày 30/09/2023	Tại ngày 31/12/2022
<b>A- NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>6.530.276.137.417</b>	<b>6.565.508.881.445</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>5.647.776.699.044</b>	<b>2.444.584.295.348</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.13	89.135.752.184	100.114.670.468
2. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.14	233.781.945.246	222.595.716.625
3. Phải trả người lao động	314		4.574.991.217	12.014.070.479
4. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.15	54.079.639.168	64.232.096.567
5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	5.16	81.116.339	927.742.322
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.17	3.945.757.234.298	269.610.500.554
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.18	1.275.846.710.059	1.728.295.093.401
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		44.519.310.533	46.794.404.932
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>882.499.438.373</b>	<b>4.120.924.586.097</b>
1. Phải trả dài hạn khác	337	5.17	682.842.938.366	3.921.382.938.366
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.18	199.656.500.007	199.541.647.731



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

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

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Tại ngày 30/09/2023	Tại ngày 31/12/2022
<b>B- VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>8.382.316.817.061</b>	<b>8.357.645.175.378</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	5.19	<b>8.382.316.817.061</b>	<b>8.357.645.175.378</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		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		80.248.440.806	80.398.440.806
3. Cổ phiếu quỹ	415		(2.500.560.000)	(2.500.560.000)
4. Quỹ đầu tư phát triển	418		100.091.658.398	100.091.658.398
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		2.086.687.257.857	2.061.865.616.174
- LN sau thuế chưa phân phối năm trước	421a		2.061.865.616.174	1.459.265.020.840
- LN sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b		24.821.641.683	602.600.595.334
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>14.912.592.954.478</b>	<b>14.923.154.056.823</b>

NGƯỜI LẬP BIỂU



TRẦN THỊ ANH

KẾ TOÁN TRƯỞNG



BÙI THANH THẢO



Ngày 30 tháng 10 năm 2023  
TỔNG GIÁM ĐỐC

BÙI NGỌC ĐỨC

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý III Năm nay	Quý III Năm trước	Lũy kế Năm nay	Lũy kế Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		6.049.117.718	186.857.000.092	35.420.125.488	965.642.586.501
<b>2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>10</b>	6.1	<b>6.049.117.718</b>	<b>186.857.000.092</b>	<b>35.420.125.488</b>	<b>965.642.586.501</b>
3. Giá vốn hàng bán	11	6.2	3.970.565.508	38.397.038.705	12.705.420.524	406.279.475.089
<b>4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>20</b>		<b>2.078.552.210</b>	<b>148.459.961.387</b>	<b>22.714.704.964</b>	<b>559.363.111.412</b>
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	206.840.618.186	17.242.602.542	208.721.246.257	720.677.125.571
6. Chi phí tài chính	22	6.4	28.472.374.920	56.831.743.398	101.283.317.637	160.560.803.165
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		28.252.666.489	54.657.621.917	102.870.141.009	168.229.917.194
7. Chi phí bán hàng	25	6.5	976.054.610	2.631.875.825	3.086.289.436	73.570.653.085
8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.6	17.960.595.858	35.613.981.368	64.883.333.394	156.417.947.563
<b>9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>30</b>		<b>161.510.145.008</b>	<b>70.624.963.338</b>	<b>62.183.010.754</b>	<b>889.490.833.170</b>
10. Thu nhập khác	31	6.7	60.879.392	28.710.496	3.021.502.787	2.171.669.267
11. Chi phí khác	32	6.8	5.409.962.577	39.913.136	31.183.216.841	617.173.939
12. Lợi nhuận khác	40		(5.349.083.185)	(11.202.640)	(28.161.714.054)	1.554.495.328
<b>13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>50</b>		<b>156.161.061.823</b>	<b>70.613.760.698</b>	<b>34.021.296.700</b>	<b>891.045.328.498</b>
14. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51		-	14.231.358.820	9.199.655.017	39.470.780.742
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	31.798.561	-	4.559.009.207
<b>16. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	<b>60</b>		<b>156.161.061.823</b>	<b>56.350.603.317</b>	<b>24.821.641.683</b>	<b>847.015.538.549</b>

NGƯỜI LẬP BIỂU



TRẦN THỊ ANH

KẾ TOÁN TRƯỞNG



BÙI THANH THẢO

Ngày 30 tháng 10 năm 2023

**TỔNG GIÁM ĐỐC**



**BÙI NGỌC ĐỨC**





## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

(THEO PHƯƠNG PHÁP GIÁN TIẾP)  
 QUÝ III NĂM 2023

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>01</b>		<b>34.021.296.700</b>	<b>891.045.328.498</b>
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản</b>				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		3.647.731.327	3.791.244.751
- Các khoản dự phòng	03		(289.002.563)	(15.338.023.699)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(207.861.151.615)	(720.519.868.690)
- Chi phí lãi vay	06		104.092.871.989	174.974.648.783
<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>		<b>(66.388.254.162)</b>	<b>333.953.329.643</b>
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(336.975.306.070)	(445.062.129.171)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(9.285.060.358)	299.457.509.582
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		366.125.514.133	(219.852.892.159)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		71.547.879	78.155.674.872
- Tiền lãi vay đã trả	14		(42.065.684.931)	(63.409.863.014)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(17.803.877.403)	(63.019.825.132)
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(2.425.094.399)	(16.323.156.319)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>(108.746.215.311)</b>	<b>(96.101.351.698)</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
- Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(321.000.000)	(23.070.619.547)
- Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	100.639.814
- Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	(81.833.000.000)
- Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	15.000.000.000
- Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(710.000.000)	(1.073.874.903.257)
- Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		181.705.604.783	499.528.230.000
- Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		19.025.002.594	703.211.282.476
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>199.699.607.377</b>	<b>39.061.629.486</b>

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



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH  
2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. HCM**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**  
(THEO PHƯƠNG PHÁP GIÁN TIẾP)  
QUÝ III NĂM 2023

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
<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		-	70.000.000.000
- Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	7.1	694.346.285.976	-
- Tiền chi trả nợ gốc vay	34	7.2	(940.587.902.126)	(285.700.000.000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>(246.241.616.150)</b>	<b>(215.700.000.000)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>	<b>50</b>		<b>(155.288.224.084)</b>	<b>(272.739.722.212)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	<b>60</b>	5.1	<b>159.404.955.250</b>	<b>330.872.484.671</b>
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b>	<b>70</b>	5.1	<b>4.116.731.166</b>	<b>58.132.762.459</b>

Ngày 30 tháng 16 năm 2023

NGƯỜI LẬP BIỂU

TRẦN THỊ ANH

KẾ TOÁN TRƯỞNG

BÙI THANH THẢO

TỔNG GIÁM ĐỐC



BÙI NGỌC ĐỨC

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

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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)

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

### 1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

#### 1.1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Tập Đoàn Đất Xanh (dưới đây gọi tắt là “Công ty”) là công ty cổ phần được thành lập do chuyển đổi từ Công ty TNHH Dịch vụ Xây dựng Địa ốc Đất Xanh theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh Công ty Cổ phần số 4103008531 ngày 23/11/2007 do Phòng đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp;

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công Ty Cổ Phần số 0303104343 ngày 01/12/2022 là 6.117.790.020.000 đồng.

Trụ sở chính được đặt tại số 2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

#### 1.2. Lĩnh vực kinh doanh

Bất động sản.

#### 1.3. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty là 12 tháng.

#### 1.4. Cấu trúc doanh nghiệp

STT	Tên công ty con	Lĩnh vực kinh doanh	Tỷ lệ lợi ích	Quyền biểu quyết
01.	Công Ty CP Dịch Vụ Bất Động Sản Đất Xanh (“DXS”)	Kinh doanh BĐS	59,99	59,99
02.	Công ty CP Đầu Tư Kinh Doanh BĐS Hà An (“Hà An”)	Kinh doanh BĐS	99,99	99,99
03.	Công ty TNHH MTV Đất Xanh Tech	Công nghệ thông tin	100	100
04.	Công ty TNHH Đất Xanh Finance	Kinh doanh BĐS	100	100
05.	Công ty TNHH Athena Invest	Kinh doanh BĐS	100	100
06.	Công ty TNHH Patheon Holdings	Kinh doanh BĐS	100	100
07.	Công ty TNHH Đầu Tư DHG	Kinh doanh BĐS	99,99	99,99
08.	Công ty Cổ Phần DBFS (trước đây là Công ty CP Xây Dựng Đất Xanh E&C)	Xây dựng	80	80
09.	Công ty TNHH Đầu tư BĐS Phúc Hưng Phát	Kinh doanh BĐS	100	100
10.	Công Ty CP Dịch Vụ Và Địa Ốc Đất Xanh Miền Bắc (“Đất Xanh Miền Bắc”) <sup>(1)</sup>	Kinh doanh và môi giới BĐS	38,09	63,5
11.	Công Ty Cổ Phần Regal Group (“Đất Xanh Miền Trung”) (trước đây là Công ty CP ĐX Miền Trung) <sup>(1)</sup>	Kinh doanh và môi giới BĐS	33	55





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

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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)

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

STT	Tên công ty con	Lĩnh vực kinh doanh	Tỷ lệ lợi ích	Quyền biểu quyết
12.	Công ty Cổ phần DV và ĐT Đất Xanh Miền Tây (“Đất Xanh Miền Tây”) <sup>(1)</sup>	Kinh doanh và môi giới BĐS	36,59	61
13.	Công Ty CP Công nghệ BĐS Việt Nam (TERA) <sup>(1)</sup>	Công nghệ thông tin	30,59	50,99
14.	Công ty CP PT Địa Ốc Nam Trung Bộ <sup>(1)</sup>	Kinh doanh và môi giới BĐS	42,59	71
15.	Công ty CP Đầu Tư và Dịch Vụ DXMD <sup>(1)</sup>	Kinh doanh và môi giới BĐS	36,59	61
16.	Công ty CP Công Nghệ Ihouzz <sup>(1)</sup>	Công nghệ thông tin	32,12	53,54
17.	Công ty CP DV Tài Chính BĐS Tulip <sup>(1)</sup>	Dịch vụ tài chính	35,99	60
18.	Công ty CP Bất Động Sản Linkgroup <sup>(1)</sup>	Kinh doanh và môi giới BĐS	48,28	80,47
19.	Công ty CP Bất Động Sản GPT (trước đây là công ty CP Đất Xanh Premium) <sup>(1)</sup>	Kinh doanh và môi giới BĐS	35,39	59
20.	Công ty Cổ Phần TipTek <sup>(1)</sup>	Kinh doanh và môi giới BĐS	38,93	64,9
21.	Công ty CP ĐT và DV Bất Động Sản Tây Nam <sup>(1)</sup>	Kinh doanh và môi giới BĐS	33,9	56,5
22.	Công ty Cổ phần Địa Ốc Viethomes (“Viethomes”) <sup>(2)</sup>	Kinh doanh và môi giới BĐS	19,43	51
23.	Công ty Cổ phần BĐS S-Homegroup (trước đây là Công ty CP Địa Ốc Vinahomes) <sup>(2)</sup>	Kinh doanh và môi giới BĐS	33,14	87
24.	Công ty Cổ Phần BĐS Bắc Trung Bộ <sup>(2)</sup>	Kinh doanh và môi giới BĐS	19,43	51
25.	Công ty Cổ phần BĐS Duyên Hải (“Đất Xanh Duyên Hải”) <sup>(2)</sup>	Kinh doanh và môi giới BĐS	19,43	51
26.	Công ty Cổ Phần DV Quản Lý Tài sản và Đầu tư Asahi Japan <sup>(2)</sup>	Kinh doanh và môi giới BĐS	19,43	51
27.	Công ty CP Bất Động Sản Bắc Bộ <sup>(2)</sup>	Kinh doanh và môi giới BĐS	19,43	51
28.	Công ty CP DV và ĐT BĐS Kinh Bắc <sup>(2)</sup>	Kinh doanh và môi giới BĐS	19,43	51
29.	Công ty Cổ Phần DV và ĐT BĐS Hùng Vương <sup>(2)</sup>	Kinh doanh và môi giới BĐS	20,67	54,26
30.	Công ty CP Tư Vấn Đầu Tư S-Advices <sup>(2)</sup>	Hoạt động tư vấn quản lý	37,58	98,66
31.	Công ty TNHH Tư Vấn S-Media <sup>(2)</sup>	Quảng cáo	37,71	99
32.	Công ty TNHH Nhà Ở Ngay Việt Nam <sup>(2)</sup>	Tư vấn, môi giới, đầu giá	37,61	98,73
33.	Công ty TNHH S-O Farm <sup>(2)</sup>	Trồng trọt, chăn nuôi	37,55	98,57
34.	Công ty TNHH Công Nghệ S-Tech <sup>(2)</sup>	Xuất bản phần mềm	38,09	100
35.	Công ty CP Bất động sản Indochine <sup>(2)</sup>	Kinh doanh BĐS	19,43	51
36.	Công ty CP DV Bất động sản DMH Group <sup>(2)</sup>	Kinh doanh BĐS	29,3	76,92
37.	Công ty Cổ Phần Đô Thị Thông Minh Việt Nam <sup>(3)</sup>	Kinh doanh và môi giới BĐS	16,83	51



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

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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)

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

STT	Tên công ty con	Lĩnh vực kinh doanh	Tỷ lệ lợi ích	Quyền biểu quyết
38.	Công ty Cổ Phần Bất Động Sản Nam Miền Trung (“Đất Xanh Nam Miền Trung”) <sup>(3)</sup>	Kinh doanh và môi giới BĐS	17,05	51,68
39.	Công ty TNHH MTV Smart City <sup>(3)</sup>	Kinh doanh và môi giới BĐS	33	100
40.	Công ty CP Phát Triển Bất Động Sản Emerald <sup>(3)</sup>	Kinh doanh và môi giới BĐS	16,83	51
41.	Công ty TNHH MTV Phát Triển Đô Thị Quảng Ngãi <sup>(3)</sup>	Kinh doanh và môi giới BĐS	33	100
42.	Công ty TNHH PT Đô Thị Quảng Bình <sup>(3)</sup>	Kinh doanh và môi giới BĐS	33	100
43.	Công ty TNHH Regal Food <sup>(3)</sup>	Kinh doanh lương thực và thực phẩm	33	100
44.	Công ty TNHH MTV Regal Hotel & Resort <sup>(3)</sup>	Khách sạn	33	100
45.	Công ty TNHH Smart Property <sup>(3)</sup>	Kinh doanh và môi giới BĐS	33	100
46.	Công ty TNHH Xây Dựng TM DV Hà Thuận Hùng <sup>(4)</sup> (“Hà Thuận Hùng”)	Xây dựng	99,99	99,99
47.	Công ty TNHH Đầu tư Sài Gòn Riverside <sup>(4)</sup> (“Sài Gòn Riverside”)	Kinh doanh BĐS	75	75
48.	Công ty Cổ phần Dầu Khí Thăng Long <sup>(4)</sup> (“Thăng Long Petrol”)	Kinh doanh BĐS	99,9	99,9
49.	Công ty TNHH Charm & CI Việt Nam <sup>(4)</sup>	Đầu tư KD Bất Động Sản	100	100
50.	Công ty CP Đầu Tư BĐS Tây Nam Bộ <sup>(4)</sup>	Kinh doanh và môi giới BĐS	100	100
51.	Công ty Cổ Phần ĐT KD BĐS Đông Nam Bộ <sup>(4)</sup>	Kinh doanh và môi giới BĐS	100	100
52.	Công ty Cổ Phần Hội An Invest (“Hội An Invest”) <sup>(4)</sup>	Kinh doanh BĐS	100	100
53.	Công ty CP Đầu tư BĐS Miền Đông <sup>(4)</sup>	Kinh doanh và môi giới BĐS	100	100
54.	Công ty Cổ Phần Đầu Tư Phước Sơn <sup>(4)</sup>	Kinh doanh BĐS	100	100
55.	Công ty Cổ Phần Đầu Tư Diamond Tower <sup>(4)</sup>	Kinh doanh BĐS	99,99	99,98
56.	Công ty Cổ Phần Đầu Tư Ruby Tower <sup>(4)</sup>	Kinh doanh BĐS	99,99	99,98
57.	Công ty Cổ phần Đầu tư Emerald Tower <sup>(4)</sup>	Kinh doanh BĐS	100	100
58.	Công ty Cổ phần Đầu tư Sapphire Tower <sup>(4)</sup>	Kinh doanh BĐS	100	100
59.	Công ty Cổ Phần Xây Dựng FBV <sup>(4)</sup>	Xây dựng	61,74	61,74
60.	Công ty Cổ Phần Bất Động sản Cần Thơ <sup>(5)</sup>	Kinh doanh và môi giới BĐS	28,54	78
61.	Công ty Cổ Phần DV Bất Động Sản Nam Miền Tây <sup>(5)</sup>	Kinh doanh và môi giới BĐS	18,66	51
62.	Công ty CP Bất động sản Bắc Miền Tây <sup>(5)</sup>	Kinh doanh và môi giới BĐS	18,66	51
63.	Công ty Cổ Phần Dịch Vụ Bất Động Sản Duyên Hải Miền Tây <sup>(5)</sup>	Kinh doanh và môi giới BĐS	18,66	51



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

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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)

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

STT	Tên công ty con	Lĩnh vực kinh doanh	Tỷ lệ lợi ích	Quyền biểu quyết
64.	Công ty Cổ Phần Cửu Long Homes <sup>(5)</sup>	Kinh doanh và môi giới BĐS	18,66	51
65.	Công ty BĐS VN Smarthomes <sup>(5)</sup>	Kinh doanh và môi giới BĐS	19,4	53
66.	Công ty CP Địa Ốc Tây Nguyên <sup>(6)</sup>	Kinh doanh BĐS	21,72	51
67.	Công ty Cổ Phần BĐS Ecohome <sup>(7)</sup>	Kinh doanh BĐS -Xây dựng	48,28	100
68.	Công Ty TNHH Đầu Tư Linkland <sup>(7)</sup>	Kinh doanh và môi giới BĐS	48,28	100
69.	Công ty TNHH ĐT XD Ngọc Lễ <sup>(7)</sup>	Xây dựng	36,21	75
70.	Công ty TNHH Nông Nghiệp Lifarm <sup>(7)</sup>	Nông nghiệp	48,28	100
71.	Công ty Cổ Phần Propcom <sup>(8)</sup>	Công nghệ thông tin	31,8	99
72.	Công ty Cổ Phần Bất Động Sản LinkHouse Miền Trung <sup>(9)</sup>	Kinh doanh và môi giới BĐS	12,56	51
73.	Công ty Cổ Phần Công Nghệ Dịch Vụ Môi Giới Ohio <sup>(9)</sup>	Kinh doanh và môi giới BĐS	17,31	70,31
74.	Công ty Cổ Phần Bất Động Sản LinkHouse <sup>(10)</sup>	Kinh doanh và môi giới BĐS	24,62	51
75.	Công Ty CP Đầu Tư Dầu Khí Nha Trang <sup>(11)</sup>	Kinh doanh và môi giới BĐS	99,85	99,87
76.	Công ty Cổ Phần Đầu Tư Kinh Doanh Bất Động Sản Đồng Nai <sup>(11)</sup>	Kinh doanh BĐS	99,99	100
77.	Công ty Cổ Phần Đầu Tư Kinh Doanh Bất Động Sản Bình Phước <sup>(11)</sup>	Kinh doanh BĐS	99,99	99,99
78.	Công ty Cổ Phần Đầu Tư Kinh Doanh Bất Động Sản Bình Thuận <sup>(11)</sup>	Kinh doanh BĐS	99,99	99,99
79.	Công ty Cổ Phần Đầu Tư Đồng Nai <sup>(12)</sup>	Kinh doanh BĐS	99,98	99,98
80.	Công ty Cổ phần Vicco Sài Gòn (“Vicco Sài Gòn”) <sup>(12)</sup>	Kinh doanh BĐS	100	100
81.	Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Bất Động Sản Miền Bắc (“DXI”) (trước đây là Công ty TNHH Đầu Tư BĐS Đất Xanh) <sup>(12)</sup>	Kinh doanh BĐS	99,9	99,9
82.	Công ty Cổ Phần Đầu Tư DN Premium <sup>(13)</sup>	Kinh doanh BĐS	18,05	51
83.	Công ty CP BĐS City Invest <sup>(14)</sup>	Kinh doanh BĐS	20,13	55
84.	Công ty Cổ phần Đầu tư Đất Viễn Đông <sup>(15)</sup> (“Vidoland”)	Kinh doanh BĐS	100	100
85.	Công ty TNHH Đầu Tư BĐS Hà An Land <sup>(15)</sup>	Kinh doanh và môi giới BĐS	100	100
86.	Công ty Cổ phần dịch vụ Asahi Luxstay <sup>(16)</sup>	Tư vấn quản lý	16,38	51

(1) Công ty mẹ sở hữu gián tiếp thông qua công ty DXS

(2) Công ty mẹ sở hữu gián tiếp thông qua công ty Đất Xanh Miền Bắc

(3) Công ty mẹ sở hữu gián tiếp thông qua công ty Đất Xanh Miền Trung

(4) Công ty mẹ sở hữu gián tiếp thông qua công ty Hà An



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

## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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)

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

- (5) Công ty mẹ sở hữu gián tiếp thông qua công ty Đất Xanh Miền Tây
- (6) Công ty mẹ sở hữu gián tiếp thông qua công ty Nam Trung Bộ
- (7) Công ty mẹ sở hữu gián tiếp thông qua công ty Linkgroup
- (8) Công ty mẹ sở hữu gián tiếp thông qua công ty Công nghệ thông tin BĐS Việt Nam
- (9) Công ty mẹ sở hữu gián tiếp thông qua công ty LinkHouse
- (10) Công ty mẹ sở hữu gián tiếp thông qua công ty Linkland
- (11) Công ty mẹ sở hữu gián tiếp thông qua công ty Hà Thuận Hùng
- (12) Công ty mẹ sở hữu gián tiếp thông qua công ty Hội An Invest
- (13) Công ty mẹ sở hữu gián tiếp thông qua công ty Bất Động Sản GPT
- (14) Công ty mẹ sở hữu gián tiếp thông qua công ty DXMD
- (15) Công ty mẹ sở hữu gián tiếp thông qua công ty Phước Sơn
- (16) Công ty mẹ sở hữu gián tiếp thông qua công ty Asahi

### **2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH, KỶ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN**

#### **2.1. Kỳ kế toán năm**

Năm tài chính bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

#### **2.2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là đồng Việt Nam (VNĐ).

### **3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

#### **3.1. Chế độ kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng chế độ kế toán Việt Nam theo Thông tư 200/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính.

#### **3.2. Cơ sở lập báo cáo tài chính**

Báo cáo tài chính kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VNĐ), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, hệ thống kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam.

Các báo cáo tài chính kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

### **4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính.



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

## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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)

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

### **4.1. Ước tính kế toán**

Việc lập báo cáo tài chính tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam. Hệ thống kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam yêu cầu Tổng Giám Đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập báo cáo tài chính cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

### **4.2. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi không kỳ hạn, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng, có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị.

### **4.3. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính**

Các khoản đầu tư tài chính bao gồm:

#### **a. Chứng khoán kinh doanh**

Chứng khoán kinh doanh bao gồm các loại chứng khoán theo quy định của pháp luật nắm giữ vì mục đích kinh doanh (kể cả chứng khoán có thời gian đáo hạn trên 12 tháng mua vào bán ra để kiếm lời).

Chứng khoán kinh doanh bao gồm:

- Cổ phiếu, trái phiếu niêm yết trên thị trường chứng khoán;
- Các loại chứng khoán và công cụ tài chính khác.

#### **b. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản tiền gửi có kỳ hạn, trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính, căn cứ vào kỳ hạn còn lại để trình bày các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là tài sản ngắn hạn hoặc dài hạn.

#### **c. Các khoản cho vay**

Các khoản cho vay bao gồm các khoản cho vay theo kế ước giữa các bên nhưng không được giao dịch mua, bán trên thị trường như chứng khoán, Tùy theo từng hợp đồng, các khoản cho vay theo kế ước có thể được thu hồi một lần tại thời điểm đáo hạn hoặc thu hồi dần từng kỳ.

#### **d. Đầu tư vào công ty con**

Công ty con là đơn vị có tư cách pháp nhân, hạch toán độc lập, chịu sự kiểm soát của Công ty (công ty mẹ). Công ty mẹ nắm giữ trên 50% quyền biểu quyết và có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của Công ty con nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của công ty con.



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

## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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)

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

Trường hợp Công ty tạm thời nắm giữ trên 50% quyền biểu quyết tại đơn vị nhưng không dự định thực thi quyền biểu quyết do mục đích đầu tư là mua – bán công cụ vốn để kiếm lời thì không theo dõi khoản đầu tư này là đầu tư vào công ty con.

Công ty nắm giữ ít hơn 50% quyền biểu quyết tại công ty con vẫn được ghi nhận là đầu tư vào công ty con trong các trường hợp sau:

- Các nhà đầu tư khác thoả thuận dành cho công ty mẹ hơn 50% quyền biểu quyết;
- Công ty mẹ có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động theo quy chế thoả thuận;
- Công ty mẹ có quyền bổ nhiệm hoặc bãi miễn đa số các thành viên Hội đồng quản trị hoặc cấp quản lý tương đương;
- Công ty mẹ có quyền bỏ đa số phiếu tại các cuộc họp của Hội đồng quản trị hoặc cấp quản lý tương đương.

### **e. Đầu tư vào Công ty liên kết**

Công ty liên kết là một công ty mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Công ty. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của bên nhận đầu tư nhưng không có ảnh hưởng về mặt kiểm soát hoặc đồng kiểm soát những chính sách này.

Khoản đầu tư vào công ty liên kết được ghi nhận theo nguyên tắc giá gốc trên bảng cân đối kế toán riêng.

Các khoản phân phối lợi nhuận từ số lợi nhuận thuần lũy kế của các công ty liên kết sau ngày Công ty có ảnh hưởng đáng kể được phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh trong năm của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi của các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

### **f. Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác**

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác phản ánh các khoản đầu tư công cụ vốn nhưng Công ty không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

### **g. Phương pháp ghi nhận và lập dự phòng các khoản đầu tư tài chính**

Các khoản đầu tư tài chính trên được phản ánh theo nguyên giá. Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi giá thị trường của các khoản đầu tư giảm xuống thấp hơn nguyên giá hoặc nếu công ty nhận đầu tư bị lỗ. Sau khi khoản dự phòng này được lập, nếu giá trị có thể thu hồi của khoản đầu tư tăng lên thì khoản dự phòng sẽ được hoàn nhập.

### **4.4. Nguyên tắc ghi nhận các giao dịch hợp đồng hợp tác kinh doanh**

Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC) là thoả thuận bằng hợp đồng của hai hoặc nhiều bên để cùng thực hiện hoạt động kinh tế nhưng không hình thành pháp nhân độc lập.

Nếu BCC quy định các bên khác tham gia BCC được hưởng một khoản lợi nhuận cố định mà không phụ thuộc vào kết quả kinh doanh của hợp đồng, trường hợp này kế toán theo bản chất của hợp đồng là thuê tài sản.

Nếu BCC quy định các bên khác trong BCC chỉ được phân chia lợi nhuận nếu kết quả hoạt động của BCC có lãi, đồng thời phải gánh chịu lỗ, trường hợp này kế toán theo bản chất của BCC là chia doanh thu, chi phí.





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

## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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)

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

### **4.5. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu**

Các khoản phải thu khách hàng, khoản trả trước cho người bán và các khoản phải thu khác tại thời điểm báo cáo, nếu:

- Có thời hạn thu hồi hoặc thanh toán dưới một (1) năm (hoặc trong một chu kỳ sản xuất kinh doanh) được phân loại là Tài sản ngắn hạn.
- Có thời hạn thu hồi hoặc thanh toán trên một (1) năm (hoặc trên một chu kỳ sản xuất kinh doanh) được phân loại là Tài sản dài hạn.

Các khoản phải thu được hạch toán theo nguyên tắc giá gốc và các khoản dự phòng.

Tại ngày lập báo cáo tài chính, Công ty xác định các khoản nợ phải thu khó đòi có khả năng không đòi được để trích lập hoặc hoàn nhập khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra, cụ thể như sau:

- Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán:
  - 30% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ trên sáu (6) tháng đến dưới một (1) năm;
  - 50% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ một (1) năm đến dưới hai (2) năm;
  - 70% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ hai (2) năm đến dưới ba (3) năm;
  - 100% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn trên ba (3) năm.
- Đối với nợ phải thu chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi: căn cứ vào dự kiến mức tổn thất để lập dự phòng.

### **4.6. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho**

#### **Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho**

Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp thực tế đích danh và bao gồm tất cả các chi phí phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Đối với thành phẩm và sản phẩm dở dang, giá gốc bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung đã được phân bổ.

Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

#### **Phương pháp hạch toán hàng tồn kho**

Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho.

#### **Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho**

Tại ngày lập báo cáo tài chính, khi có những bằng chứng đáng tin cậy về sự suy giảm của giá trị thuần có thể thực hiện được so với giá gốc của hàng tồn kho Công ty tiến hành trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho.

### **4.7. Nguyên tắc ghi nhận và các khấu hao TSCĐ, bất động sản đầu tư**

#### **Tài sản cố định hữu hình và khấu hao**

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.



**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH**  
2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. HCM**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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)

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

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do tự làm, tự xây dựng bao gồm chi phí xây dựng, chi phí sản xuất thực tế phát sinh cộng chi phí lắp đặt và chạy thử.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính.

Thời gian khấu hao ước tính cho các nhóm tài sản như sau:

Phương tiện vận tải truyền dẫn	05 – 10 năm
Máy móc và thiết bị	05 – 10 năm
Thiết bị văn phòng	03 – 06 năm

**Tài sản cố định vô hình và khấu hao**

Giá trị ban đầu của tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, sau khi ghi nhận ban đầu, trong quá trình sử dụng, TSCĐ vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, khấu hao lũy kế và giá trị còn lại.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình là toàn bộ chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định vô hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào sử dụng theo dự tính.

Thời gian khấu hao ước tính như sau:

Phần mềm, website và tài sản vô hình khác	03 - 06 năm
---	-------------

**Bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư của Công ty là giá trị quyền sử dụng đất và nhà của các căn hộ thương mại do Công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê, được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá bất động sản đầu tư tự xây là giá trị quyết toán công trình và các chi phí liên quan trực tiếp của bất động sản đầu tư.

Bất động sản đầu tư được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính trong vòng 30 năm.

Công ty không trích khấu hao đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá. Trường hợp có bằng chứng chắc chắn cho thấy bất động sản đầu tư bị giảm giá so với giá trị thị trường và khoản giảm giá được xác định một cách đáng tin cậy thì đánh giá giảm nguyên giá và ghi nhận khoản tổn thất vào giá vốn hàng bán.

**4.8. Nguyên tắc kế toán thuế TNDN hoãn lại**

Thuế thu nhập hoãn lại được tính theo phương pháp bảng cân đối kế toán cho các chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ cho mục đích báo cáo tài chính và giá trị sử dụng cho mục đích tính thuế của các khoản mục tài sản và nợ phải trả.

Cơ sở tính thuế thu nhập của tài sản là giá trị sẽ được trừ khỏi thu nhập chịu thuế khi thu hồi giá trị ghi sổ của tài sản. Cơ sở tính thuế của nợ phải trả là giá trị ghi sổ của nó trừ đi giá trị sẽ được khấu trừ vào thu nhập chịu thuế khi thanh toán nợ phải trả trong các kỳ tương lai.

Chênh lệch tạm thời được khấu trừ là các khoản chênh lệch tạm thời làm phát sinh các khoản được khấu trừ khi xác định thu nhập chịu thuế trong tương lai khi giá trị ghi sổ của các khoản mục tài sản được thu hồi hoặc nợ phải trả được thanh toán.



**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH**  
2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. HCM**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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)

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

Thuế suất áp dụng khi tính thuế thu nhập hoãn lại là mức thuế suất có hiệu lực tại thời điểm dự kiến sẽ hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại.

**4.9. Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước**

Chi phí trả trước bao gồm khoản trả trước tiền thuê văn phòng, chi phí thành lập và các khoản chi phí trả trước khác.

Tiền thuê văn phòng thể hiện số tiền thuê văn phòng đã được trả trước. Tiền thuê văn phòng trả trước được phân bổ vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng tương ứng với thời gian thuê.

Chi phí thành lập bao gồm các chi phí phát sinh trong quá trình thành lập các Công ty trước ngày có Giấy chứng nhận đầu tư và được đánh giá là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho Công ty. Chi phí thành lập được phân bổ vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong vòng ba năm kể từ ngày các Công ty chính thức đi vào hoạt động.

Các khoản chi phí trả trước dài hạn khác bao gồm giá trị công cụ, dụng cụ, linh kiện loại nhỏ đã xuất dùng, các chi phí quảng cáo phát sinh trong giai đoạn trước khi các Công ty đi vào hoạt động chính thức và được coi là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho các Công ty với thời hạn từ một năm trở lên. Các chi phí này được vốn hóa dưới hình thức các khoản trả trước dài hạn và được phân bổ vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, sử dụng phương pháp đường thẳng trong vòng ba năm theo các quy định kế toán hiện hành.

**4.10. Nguyên tắc kế toán nợ phải trả**

Các khoản phải trả thương mại và phải trả khác:

Khoản phải trả người bán, phải trả nội bộ, phải trả khác, khoản vay tại thời điểm báo cáo, nếu:

- Có thời hạn thanh toán dưới một (1) năm (hoặc trong 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh) được phân loại là nợ ngắn hạn.
- Có thời hạn thanh toán trên một (1) năm (hoặc trên 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh) được phân loại là nợ dài hạn.

Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm tai nạn, bảo hiểm y tế và bảo hiểm thất nghiệp:

- Bảo hiểm xã hội được trích trên tiền lương cơ bản theo hợp đồng lao động, hạch toán vào chi phí hoạt động là 17,5% và trừ lương cán bộ công nhân viên 8%.
- Bảo hiểm tai nạn được trích trên tiền lương cơ bản theo hợp đồng lao động, hạch toán vào chi phí hoạt động là 1%.
- Bảo hiểm y tế được trích trên tiền lương cơ bản theo hợp đồng lao động, hạch toán vào chi phí hoạt động là 3% và trừ lương cán bộ công nhân viên 1,5%.
- Bảo hiểm thất nghiệp được trích trên tiền lương cơ bản theo hợp đồng lao động, hạch toán vào chi phí hoạt động là 1% và trừ lương cán bộ công nhân viên 1%.

Theo luật Bảo hiểm xã hội và Bảo hiểm y tế, mức đóng bởi mỗi bên được tính bằng tỷ lệ như đã nêu trên của mức thấp hơn giữa lương cơ bản của nhân viên hoặc 20 lần mức lương tối thiểu chung đối với bảo hiểm xã hội, bảo hiểm tai nạn, bảo hiểm y tế và 20 lần mức lương tối thiểu vùng đối với bảo hiểm thất nghiệp.



**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH**  
2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. HCM**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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)

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

**4.11. Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ phải trả thuê tài chính**

Các khoản có thời gian trả nợ hơn 12 tháng kể từ thời điểm lập Báo cáo tài chính được trình bày là vay và nợ thuê tài chính dài hạn. Các khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng tiếp theo kể từ thời điểm lập Báo cáo tài chính được trình bày là vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn.

Số dư nợ thuê tài chính là tổng số tiền phải trả được tính bằng giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu hoặc giá trị hợp lý của tài sản thuê.

**4.12. 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 khi ghi nhận ban đầu, định kỳ 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 hóa 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 chuyển đổi thành cổ phiếu hay không.

**4.13. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hóa các khoản chi phí đi vay**

Chi phí đi vay được ghi nhận là một khoản chi phí trong kỳ khi chi phí này phát sinh.

Các chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến khoản vay và chi phí lãi vay phát sinh từ khoản vay riêng cho mục đích đầu tư, xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì được vốn hóa và ghi nhận vào nguyên giá của các tài sản này.

**4.14. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả**

Chi phí phải trả bao gồm các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo và các khoản phải trả cho người lao động trong kỳ như phải trả về tiền lương nghỉ phép và các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo phải trích trước.

**4.15. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận các khoản dự phòng phải trả**

Giá trị được ghi nhận của một khoản dự phòng phải trả là giá trị được ước tính hợp lý nhất về khoản tiền sẽ phải chi để thanh toán nghĩa vụ nợ hiện tại tại ngày kết thúc kỳ báo cáo.

Các khoản dự phòng phải trả bao gồm:

- Dự phòng phải trả tái cơ cấu doanh nghiệp;
- Dự phòng phải trả bảo hành sản phẩm;
- Dự phòng bảo hành công trình xây dựng;
- Dự phòng phải trả khác.



**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH**  
2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. HCM**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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)

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

**4.16. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện**

Doanh thu chưa thực hiện gồm doanh thu nhận trước như: Số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản; Khoản lãi nhận trước khi cho vay vốn hoặc mua các công cụ nợ; Và các khoản doanh thu chưa thực hiện khác như: Khoản chênh lệch giữa giá bán hàng trả chậm, trả góp theo cam kết với giá bán trả tiền ngay, khoản doanh thu tương ứng với giá trị hàng hóa, dịch vụ hoặc số phải chiết khấu giảm giá cho khách hàng trong chương trình khách hàng truyền thống...

**4.17. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu**

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Ghi nhận cổ tức: Cổ tức được ghi nhận là một khoản phải trả vào ngày công bố cổ tức.

Nguyên tắc trích lập các quỹ dự trữ từ lợi nhuận sau thuế: Quỹ đầu tư phát triển, Quỹ khen thưởng, phúc lợi trích lập theo nghị quyết Đại hội cổ đông dựa trên lợi nhuận sau thuế trước khi chia cổ tức cho cổ đông theo tỷ lệ góp vốn.

Phân phối lợi nhuận: Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được chia cho các cổ đông sau khi được Hội đồng quản trị phê duyệt theo Điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

**4.18. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu****Doanh thu bán hàng**

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

**Doanh thu cung cấp dịch vụ**

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng Cân đối kế toán; và
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.





**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH**  
2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. HCM**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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)

Bảng 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 từ hợp đồng xây dựng của Công ty được ghi nhận theo chính sách kế toán của Công ty về hợp đồng xây dựng (xem chi tiết dưới đây).

**Doanh thu hoạt động tài chính**

Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng.

Lãi từ các khoản đầu tư được ghi nhận khi Công ty có quyền nhận khoản lãi.

**Doanh thu hợp đồng xây dựng**

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành tại ngày kết thúc niên độ kế toán được tính bằng tỷ lệ phần trăm giữa chi phí phát sinh của phần công việc đã hoàn thành tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán so với tổng chi phí dự toán của hợp đồng, ngoại trừ trường hợp chi phí này không tương đương với phần khối lượng xây lắp đã hoàn thành, Khoản chi phí này có thể bao gồm các chi phí phụ thêm, các khoản bồi thường và chi thường thực hiện hợp đồng theo thỏa thuận với khách hàng.

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

**Thu nhập khác**

Thu nhập khác là khoản thu nhập khác ngoài hoạt động sản xuất, kinh doanh của doanh nghiệp, bao gồm:

- Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý TSCĐ;
- Chênh lệch giữa giá trị hợp lý tài sản được chia từ BCC cao hơn chi phí đầu tư xây dựng tài sản đồng kiểm soát;
- Thu nhập từ nghiệp vụ bán và thuê lại tài sản;
- Các khoản thuế phải nộp khi bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ nhưng sau đó được giảm, được hoàn;
- Thu tiền được phạt do khách hàng vi phạm hợp đồng;
- Thu tiền bồi thường của bên thứ ba để bù đắp cho tài sản bị tổn thất;
- Thu các khoản nợ khó đòi đã xử lý xóa sổ;
- Thu các khoản nợ phải trả không xác định được chủ;
- Các khoản tiền thưởng của khách hàng liên quan đến tiêu thụ hàng hóa, sản phẩm, dịch vụ không tính trong doanh thu;
- Thu nhập quà biếu, quà tặng bằng tiền, hiện vật của các tổ chức, cá nhân tặng cho doanh nghiệp;
- Giá trị số hàng khuyến mại không phải trả lại;
- Các khoản thu nhập khác ngoài các khoản nêu trên.



**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH**  
2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. HCM**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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)

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

**4.19. Nguyên tắc kế toán các khoản giảm trừ doanh thu**

Các khoản được điều chỉnh giảm trừ vào doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ phát sinh trong kỳ, gồm: Chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại, không bao gồm các khoản thuế được giảm trừ vào doanh thu như thuế GTGT đầu ra phải nộp tính theo phương pháp trực tiếp.

Khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh;

Trường hợp sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ đã tiêu thụ từ các kỳ trước, đến kỳ sau phải giảm giá, phải chiết khấu thương mại, bị trả lại nhưng phát sinh trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính, được điều chỉnh phát sinh sau ngày lập Bảng cân đối kế toán và ghi giảm doanh thu, trên Báo cáo tài chính của kỳ lập báo cáo;

Trường hợp sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ phải giảm giá, phải chiết khấu thương mại, bị trả lại sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính thì được ghi giảm doanh thu của kỳ phát sinh.

**4.20. Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán**

Giá vốn hàng bán bao gồm:

- Trị giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, bất động sản đầu tư;
- Giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp (đối với doanh nghiệp xây lắp) bán trong kỳ;
- Chi phí khấu hao, chi phí sửa chữa, chi phí nghiệp vụ cho thuê BĐS đầu tư theo phương thức cho thuê hoạt động;
- Chi phí nhượng bán, thanh lý BĐS đầu tư.

**4.21. Nguyên tắc kế toán chi phí tài chính**

Chi phí hoạt động tài chính bao gồm các khoản chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính, chi phí cho vay và đi vay vốn, chi phí góp vốn liên doanh, liên kết, lỗ chuyển nhượng chứng khoán ngắn hạn, chi phí giao dịch bán chứng khoán; Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái...

**4.22. Nguyên tắc kế toán chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp**

Chi phí bán hàng là chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hoá, cung cấp dịch vụ, bao gồm các chi phí chào hàng, giới thiệu sản phẩm, quảng cáo sản phẩm, hoa hồng bán hàng, chi phí bảo hành sản phẩm, hàng hoá (trừ hoạt động xây lắp), chi phí bảo quản, đóng gói, vận chuyển....

Chi phí quản lý doanh nghiệp là chi phí quản lý chung của Công ty gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý doanh nghiệp (tiền lương, tiền công, các khoản phụ cấp...); bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý doanh nghiệp; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý doanh nghiệp; tiền thuê đất, thuế môn bài; khoản lập dự phòng phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài (điện, nước, điện thoại, fax, bảo hiểm tài sản, cháy nổ...); chi phí bằng tiền khác (tiếp khách, hội nghị khách hàng...).

**4.23. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành, chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại**

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại.



**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH**  
2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. HCM**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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)

Bảng 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 có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất là 20%.

Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính và được ghi nhận theo phương pháp bảng cân đối kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và khi tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty có dự định thanh toán thuế hiện hành trên cơ sở thuần.

Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

**4.24. Công cụ tài chính****Ghi nhận ban đầu và trình bày****Tài sản tài chính**

Theo Thông tư 210/2009/TT-BTC ngày 06/11/2009 hướng dẫn áp dụng chuẩn mực kế toán quốc tế về trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính, tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong báo cáo tài chính, thành tài sản tài chính được ghi nhận hợp lý thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản cho vay và phải thu, các khoản đầu tư giữ đến ngày đáo hạn và tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Công ty quyết định việc phân loại các tài sản tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, tài sản tài chính được xác định theo nguyên giá cộng với chi phí giao dịch trực tiếp liên quan đến việc phát hành. Các tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác, các khoản cho vay và các công cụ tài chính được niêm yết và không được niêm yết.

**Nợ phải trả tài chính**

Nợ phải trả tài chính theo phạm vi của Thông tư 210, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính, được phân loại một cách phù hợp thành nợ phải trả tài chính được ghi nhận thông qua báo cáo kết quả kinh doanh, các khoản nợ phải trả được xác định theo giá trị phân bổ, Công ty xác định việc phân loại các khoản nợ phải trả tài chính tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tất cả các khoản nợ phải trả tài chính được ghi nhận ban đầu theo nguyên giá cộng với các chi phí giao dịch trực tiếp có liên quan đến việc phát hành.



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

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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)

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

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán và các khoản phải trả khác, nợ và các khoản vay ngân hàng.

### Giá trị sau ghi nhận lần đầu

Hiện tại không có yêu cầu xác định lại giá trị các công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

### Bù trừ các công cụ tài chính

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được bù trừ và giá trị thuần sẽ được trình bày trên báo cáo tài chính nếu, và chỉ nếu đơn vị có quyền hợp pháp thi hành việc bù trừ các giá trị đã được ghi nhận này và có ý định bù trừ trên cơ sở thuần, hoặc thu được các tài sản và thanh toán nợ phải trả đồng thời.

## 5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Đơn vị tính: VNĐ

### 5.1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	<i>Tại ngày</i> 30/09/2023	<i>Tại ngày</i> 31/12/2022
Tiền mặt	359.667.021	194.423.170
Tiền gửi ngân hàng	3.757.064.145	10.210.532.080
Các khoản tương đương tiền <sup>(1)</sup>	-	149.000.000.000
<b>Tổng cộng</b>	<b>4.116.731.166</b>	<b>159.404.955.250</b>

<sup>(1)</sup> Đây là các khoản tiền gửi có kỳ hạn không quá ba (03) tháng tại các ngân hàng.

### 5.2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản tiền gửi có kỳ hạn trên ba (03) tháng và kỳ hạn còn lại không quá mười hai (12) tháng kể từ thời điểm báo cáo tại các ngân hàng.

### 5.3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	<i>Tại ngày</i> 30/09/2023	<i>Tại ngày</i> 31/12/2022
Phải thu khách hàng mua căn hộ	105.822.731.139	109.781.239.467
Phải thu khách hàng khác	44.424.520.629	147.854.398.803
<b>Tổng cộng</b>	<b>150.247.251.768</b>	<b>257.635.638.270</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn của khách hàng	(38.463.114.371)	(38.463.114.371)
<b>Giá trị thuần</b>	<b>111.784.137.397</b>	<b>219.172.523.899</b>

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

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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)

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

### 5.4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	<i>Tại ngày</i> 30/09/2023	<i>Tại ngày</i> 31/12/2022
Tổng Công ty Xây Dựng Thủy Lợi 4	91.490.048.921	91.490.048.921
Công Ty TNHH Đầu Tư & PT Du Lịch Khang Hung	126.000.000.000	126.000.000.000
Công ty CP Tập đoàn và thương mại Thăng Long	47.385.634.545	47.385.634.545
Các khoản trả trước cho nhà cung cấp khác	17.156.898.918	15.339.108.458
<b>Tổng cộng</b>	<b>282.032.582.384</b>	<b>280.214.791.924</b>
Dự phòng trả trước cho người bán ngắn hạn	(92.330.063.921)	(92.330.063.921)
<b>Giá trị thuần</b>	<b>189.702.518.463</b>	<b>187.884.728.003</b>

### 5.5. Phải thu về cho vay ngắn hạn

	<i>Tại ngày</i> 30/09/2023	<i>Tại ngày</i> 31/12/2022
Các bên liên quan	-	20.993.934.820
<b>Tổng cộng</b>	<b>-</b>	<b>20.993.934.820</b>

### 5.6. Phải thu ngắn hạn khác

	<i>Tại ngày</i> 30/09/2023	<i>Tại ngày</i> 31/12/2022
Góp vốn hợp tác kinh doanh	138.646.377.826	139.646.377.826
Tạm ứng đầu tư	71.980.914.000	71.980.914.000
Tạm ứng nhân viên	8.824.936.018	10.250.577.018
Ký cược, ký quỹ	39.533.324.823	39.528.324.823
Phải thu lãi vay	334.872.189	3.114.038.045
Phải thu từ chuyển nhượng cổ phần	95.367.200	-
Phải thu tiền đặt cọc từ Công ty Cổ phần Vingroup	387.964.800.000	-
Các khoản khác	187.436.616.743	50.231.707.129
<b>Tổng cộng</b>	<b>834.817.208.799</b>	<b>314.751.938.841</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khác	(84.159.214.223)	(79.159.214.223)
<b>Giá trị thuần</b>	<b>750.657.994.576</b>	<b>235.592.724.618</b>



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

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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)

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

### 5.7. Hàng tồn kho

	<i>Tại ngày</i> 30/09/2023	<i>Tại ngày</i> 31/12/2022
Bất động sản dở dang	1.591.386.394.492	1.580.235.154.457
Bất động sản thành phẩm	48.017.133.070	49.854.212.747
Công cụ, dụng cụ	583.812.815	612.912.815
Hàng hoá	262.030.159	262.030.159
<b>Tổng cộng</b>	<b>1.640.249.370.536</b>	<b>1.630.964.310.178</b>
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	-
<b>Giá trị thuần</b>	<b>1.640.249.370.536</b>	<b>1.630.964.310.178</b>

### 5.8. Tăng, Giảm tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	TSCĐ khác	Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>				
Số dư đầu năm	13.640.924.625	10.474.855.177	965.494.220	25.081.274.022
Số dư cuối năm	13.640.924.625	10.474.855.177	965.494.220	25.081.274.022
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>				
Số dư đầu năm	(9.590.074.069)	(9.341.488.334)	(874.170.359)	(19.805.732.762)
Khấu hao trong kỳ	(936.412.207)	(490.214.873)	(10.000.000)	(1.436.627.080)
Số dư cuối năm	(10.526.486.276)	(9.831.703.207)	(884.170.359)	(21.242.359.842)
<b>Giá trị còn lại</b>				
Số dư đầu năm	4.050.850.556	1.133.366.843	91.323.861	5.275.541.260
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>3.114.438.349</b>	<b>643.151.970</b>	<b>81.323.861</b>	<b>3.838.914.180</b>

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

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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)

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

### 5.9. Tăng, Giảm tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Phần mềm máy vi tính	Trang web	TSCĐ vô hình khác	Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>				
Số dư đầu năm	9.075.511.402	1.063.166.005	310.734.600	10.449.412.007
Xây dựng cơ bản hoàn thành	7.089.520.000	-	-	7.089.520.000
Số dư cuối năm	16.165.031.402	1.063.166.005	310.734.600	17.538.932.007
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>				
Số dư đầu năm	(6.556.279.485)	(857.540.999)	(310.734.600)	(7.724.555.084)
Khấu hao trong năm	(1.103.779.456)	(85.875.002)		(1.189.654.458)
Số dư cuối năm	(7.660.058.941)	(943.416.001)	(310.734.600)	(8.914.209.542)
<b>Giá trị còn lại</b>				
Số dư đầu năm	2.519.231.917	205.625.006	-	2.724.856.923
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>8.504.972.461</b>	<b>119.750.004</b>	<b>-</b>	<b>8.624.722.465</b>

### 5.10. Bất động sản đầu tư

	Nhà cửa và vật kiến trúc
<b>Nguyên giá:</b>	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	72.312.536.923
Thanh lý	(1.171.146.623)
Vào ngày 30 tháng 09 năm 2023	71.141.390.300
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	(7.021.035.957)
Khấu hao trong kỳ	(1.021.449.789)
Thanh lý	211.457.025
Vào ngày 30 tháng 09 năm 2023	(7.831.028.721)
<b>Giá trị còn lại:</b>	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	<b>65.291.500.966</b>
Vào ngày 30 tháng 09 năm 2023	<b>63.310.361.579</b>



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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)  
Bảng thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

### 5.11. Đầu tư vào công ty con

Tên công ty con	Tình trạng hoạt động	Tỷ lệ sở hữu	Tại ngày		
			30/09/2023	31/12/2022	
			Giá gốc đầu tư	Tỷ lệ sở hữu	Giá gốc đầu tư
Công ty CP Dịch Vụ Bất Động Sản Đất Xanh	Đang hoạt động	59,99	2.000.603.604.073	60,33	2.015.908.236.056
Công ty Cổ Phần Đầu Tư Kinh Doanh BĐS Hà An	Đang hoạt động	99,99	8.976.988.704.626	99,99	8.976.991.224.626
Công ty Cổ phần DBFS	Đang hoạt động	80	1.410.800.000	76,28	75.500.000.000
Công ty Cổ phần Sài Gòn Riverview	Đang hoạt động	-		48	166.496.340.000
Công ty TNHH MTV Đất Xanh Tech	Đang làm thủ tục giải thê	100	10.620.000.000	100	10.150.000.000
Công ty TNHH Athena Invest	Đang hoạt động	100	760.000.000	100	640.000.000
Công ty TNHH Patheon Holdings	Đang hoạt động	100	760.000.000	100	640.000.000
Công ty TNHH Đất Xanh Finance	Đang làm thủ tục giải thê	100	50.000.000	100	50.000.000
Công ty TNHH Đầu Tư DHG	Đang hoạt động	85	297.500.000.000	85	297.500.000.000
Công ty TNHH Đầu Tư BĐS Phúc Hưng Phát	Đang hoạt động	100	755.000.000.000	100	755.000.000.000
<b>Tổng cộng</b>			<b>12.043.693.108.699</b>		<b>12.298.875.800.682</b>

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

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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)

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

### 5.12. Chi phí trả trước dài hạn

	<i>Tại ngày</i> 30/09/2023	<i>Tại ngày</i> 31/12/2022
Chi phí hoa hồng, môi giới, nhà mẫu các dự án	75.363.011.101	75.435.907.086
Công cụ dụng cụ và chi phí trả trước dài hạn khác	1.834.127.479	2.709.755.849
<b>Tổng cộng</b>	<b>77.197.138.580</b>	<b>78.145.662.935</b>

### 5.13. Phải trả người bán ngắn hạn

	<i>Tại ngày</i> 30/09/2023	<i>Tại ngày</i> 31/12/2022
Công ty TNHH Xây Dựng Bình Định	14.664.909.374	14.664.909.374
Công ty CP XD và Trang Trí Nội Thất Việt Nhật	4.858.318.373	10.585.808.724
Công ty TNHH XD và Xây lắp Điện Thế Minh	54.243.632	5.155.879.785
Công ty CP Xây Lắp và Vật tư Xây Dựng	9.287.335.795	10.988.895.277
Công ty CP Xây Dựng Phước Thành	1.801.989.684	1.801.989.684
Các khoản phải trả người bán khác	58.468.955.326	56.917.187.624
<b>Tổng cộng</b>	<b>89.135.752.184</b>	<b>100.114.670.468</b>

### 5.14. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	<i>Tại ngày</i> 31/12/2022	<i>Số phải nộp</i> <i>trong kỳ</i>	<i>Số đã nộp</i> <i>trong kỳ</i>	<i>Tại ngày</i> 30/09/2023
Thuế GTGT	31.362.641.256	1.692.846.831	-	33.055.488.087
Thuế TNDN	171.432.162.320	9.199.655.017	17.803.877.403	162.827.939.934
Thuế TNCN	2.062.471.086	4.963.687.485	2.905.849.878	4.120.308.693
Các loại thuế khác	-	960.982.218	960.982.218	-
Khác	17.738.441.963	16.039.766.569	-	33.778.208.532
<b>Tổng cộng</b>	<b>222.595.716.625</b>	<b>32.856.938.120</b>	<b>21.670.709.499</b>	<b>233.781.945.246</b>



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

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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)

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

**5.15. Chi phí phải trả ngắn hạn**

	Tại ngày 30/09/2023	Tại ngày 31/12/2022
Chi phí trích trước để hoàn thành các dự án	27.944.452.789	34.802.691.979
Chi phí trích trước về lãi vay	14.088.767.225	18.519.953.511
Chi phí trích trước khác	12.046.419.154	10.909.451.077
<b>Tổng cộng</b>	<b>54.079.639.168</b>	<b>64.232.096.567</b>

**5.16. Doanh thu chưa thực hiện**

	Tại ngày 30/09/2023	Tại ngày 31/12/2022
Doanh thu phí quản lý, cho thuê căn hộ	81.116.339	927.742.322
<b>Tổng cộng</b>	<b>81.116.339</b>	<b>927.742.322</b>
<i>Trong đó</i>		
<i>Ngắn hạn</i>	81.116.339	927.742.322

**5.17. Phải trả khác**

	Tại ngày 30/09/2023	Tại ngày 31/12/2022
<b>Phải trả ngắn hạn khác</b>	<b>3.945.757.234.298</b>	<b>269.610.500.554</b>
Nhận góp vốn HĐHTKD	7.366.596.913	7.366.596.913
Phải trả các khoản đầu tư	1.083.590.253	2.286.551.337
Thu hộ tiền cho chủ đầu tư dự án	5.507.404.363	5.507.404.363
Nhận đặt cọc mua sản phẩm các dự án	625.387.336	625.387.336
Phí bảo trì, lệ phí trước bạ thu hộ của các dự án	12.878.622.263	12.730.063.584
Phải trả cổ tức	80.034.700	80.034.700
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	3.213.328.920.853	9.234.272.810
Thu hộ khác	387.964.800.000	-
Các khoản khác	316.921.877.617	231.780.189.511
<b>Phải trả dài hạn khác</b>	<b>682.842.938.366</b>	<b>3.921.382.938.366</b>
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	1.477.389.000	3.206.477.389.000
Nhận góp vốn HĐHTKD	681.365.549.366	714.905.549.366
<b>Tổng cộng</b>	<b>4.628.600.172.664</b>	<b>4.190.993.438.920</b>

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

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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)

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

### 5.18. Vay và nợ thuê tài chính

	<i>Tại ngày</i> 30/09/2023	<i>Tại ngày</i> 31/12/2022
<b>Vay ngắn hạn<sup>(1)</sup></b>	<b>1.275.846.710.059</b>	<b>1.728.295.093.401</b>
- <i>Vay trái phiếu dài hạn đến hạn trả</i>	47.837.441.154	416.729.562.450
- <i>Vay ngân hàng, tổ chức</i>	1.228.009.268.905	1.311.565.530.951
<b>Vay dài hạn<sup>(2)</sup></b>	<b>199.656.500.007</b>	<b>199.541.647.731</b>
- <i>Trái phiếu</i>	199.656.500.007	199.541.647.731
<b>Tổng cộng</b>	<b>1.475.503.210.066</b>	<b>1.927.836.741.132</b>
	<i>Cho kỳ kế toán</i> <i>sáu tháng kết thúc</i> <i>ngày 30 tháng 9</i> <i>năm 2023</i>	<i>Cho kỳ kế toán</i> <i>sáu tháng kết thúc</i> <i>ngày 30 tháng 9</i> <i>năm 2022</i>
Số đầu năm	1.927.836.741.132	2.915.099.553.114
Tăng trong kỳ	1.504.670.252.730	-
Giảm trong kỳ	(1.958.226.514.776)	(425.700.000.000)
Chi phí phát hành trái phiếu	-	(59.818.182)
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	1.222.730.980	6.744.731.589
<b>Số cuối năm/kỳ</b>	<b>1.475.503.210.066</b>	<b>2.496.084.466.521</b>

Số dư nợ vay tại ngày 30/09/2023 bao gồm các hợp đồng sau:

<i>Tổ chức thu xếp phát hành</i>	<i>Số dư tại ngày</i> 30/09/2023	<i>Kỳ hạn</i>	<i>Mục đích</i>	<i>Hình thức</i> <i>đảm bảo</i>
<b><u><sup>(1)</sup>Vay ngắn hạn</u></b>				
<b>Công ty Cổ Phần Chứng Khoán Bản Việt<sup>(*)</sup></b>				
Ngày phát hành 28 tháng 05 năm 2019	234.000.000.000	5 năm	Bổ sung vốn lưu động	Tín chấp
Trả nợ gốc	(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>47.837.441.154</b>			



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

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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)

Bảng 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 Cổ phần Đầu tư Kinh Doanh Bất Động Sản Hà An

Khoản vay	543.625.354.104	1 năm	Bổ sung vốn lưu động	Tín chấp
Khoản vay	385.000.000.000	6 tháng	Bổ sung vốn lưu động	Tín chấp
	<b>928.625.354.104</b>			

### Người nội bộ của Công ty

Khoản vay	120.000.000.000	1 tháng	Bổ sung vốn lưu động	Tín chấp
	<b>120.000.000.000</b>			

### Công ty cổ phần Chứng khoán VNDirect

Khoản vay	179.383.914.801	3 tháng	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
	<b>179.383.914.801</b>			

### (2)Vay dài hạn

#### Công ty Cổ Phần Chứng Khoán Ngân Hàng Công Thương Việt Nam

Ngày phát hành 31 tháng 12 năm 2021	200.000.000.000	4 năm	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Chi phí phát hành trái phiếu	(612.545.455)			
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	269.045.462			
	<b>199.656.500.007</b>			

**Tổng cộng** **1.475.503.210.066**

Khoản trái phiếu được tính theo lãi suất thị trường áp dụng theo Hợp đồng đặt mua trái phiếu.

(\*) 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 Mezzanine Bond Balanced Hedge Fund 1). Gói Trái Phiếu Chuyển Đổi có tổng giá trị 234.000.000.000 đồng với mệnh giá là 1.000.000.000 đồng/ 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 này 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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

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

### 5.19. Vốn chủ sở hữu

#### a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Đơn vị tính: VND					
	<i>Vốn góp của chủ sở hữu</i>	<i>Thặng dư vốn cổ phần</i>	<i>Cổ phiếu quỹ</i>	<i>Quỹ đầu tư phát triển</i>	<i>Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối</i>	<i>Cộng</i>
<b>Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2022</b>						
<b>Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021</b>	<b>5.977.730.480.000</b>	<b>10.677.980.806</b>	<b>(2.500.560.000)</b>	<b>76.946.451.831</b>	<b>1.517.128.037.257</b>	<b>7.579.982.389.894</b>
Phát hành cổ phiếu để chuyển đổi trái phiếu chuyển đổi	70.059.540.000	69.940.460.000	-	-	-	140.000.000.000
Phát hành cổ phiếu ESOP	70.000.000.000	-	-	-	-	70.000.000.000
Chi phí phát hành cổ phiếu	-	(220.000.000)	-	-	-	(220.000.000)
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	23.145.206.567	(23.145.206.567)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(34.717.809.850)	(34.717.809.850)
Lãi trong kỳ	-	-	-	-	847.015.538.549	847.015.538.549
<b>Tại ngày 30 tháng 09 năm 2022</b>	<b>6.117.790.020.000</b>	<b>80.398.440.806</b>	<b>(2.500.560.000)</b>	<b>100.091.658.398</b>	<b>2.306.280.559.389</b>	<b>8.602.060.118.593</b>
<b>Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2023</b>						
<b>Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022</b>	<b>6.117.790.020.000</b>	<b>80.398.440.806</b>	<b>(2.500.560.000)</b>	<b>100.091.658.398</b>	<b>2.061.865.616.174</b>	<b>8.357.645.175.378</b>
Chi phí phát hành cổ phiếu	-	(150.000.000)	-	-	-	(150.000.000)
Lãi trong kỳ	-	-	-	-	24.821.641.683	24.821.641.683
<b>Tại ngày 30 tháng 09 năm 2023</b>	<b>6.117.790.020.000</b>	<b>80.248.440.806</b>	<b>(2.500.560.000)</b>	<b>100.091.658.398</b>	<b>2.086.687.257.857</b>	<b>8.382.316.817.061</b>



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

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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)

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

**b. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu**

	<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>
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	6.117.790.020.000	5.977.730.480.000
+ Vốn góp tăng trong kỳ	-	140.059.540.000
+ Vốn góp cuối kỳ	6.117.790.020.000	6.117.790.020.000

**c. Cổ phiếu**

	<i>Tại ngày 30/09/2023</i>	<i>Tại ngày 31/12/2022</i>
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	611.779.002	611.779.002
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng		
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	611.779.002	611.779.002
- Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)		
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>(1.747.486)</i>	<i>(1.747.486)</i>
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành		
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>610.031.516</i>	<i>610.031.516</i>
* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành	10.000	10.000

**d. Các quỹ của doanh nghiệp**

	<i>Tại ngày 30/09/2023</i>	<i>Tại ngày 31/12/2022</i>
Quỹ đầu tư phát triển	100.091.658.398	100.091.658.398

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

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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)

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

### 6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

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

	<i>Quý III năm 2023</i>	<i>Quý III năm 2022</i>	<i>Lũy kế năm 2023</i>	<i>Lũy kế năm 2022</i>
Doanh thu thành phẩm BĐS	875.993.671	3.874.279.151	3.324.335.909	630.362.568.748
Doanh thu dịch vụ môi giới, tư vấn, quản lý, cho thuê	4.172.973.479	172.878.735.091	29.121.517.467	325.906.165.364
Doanh thu từ BĐS đầu tư	1.000.150.568	10.103.985.850	2.974.272.112	9.373.852.389
<b>Tổng cộng</b>	<b>6.049.117.718</b>	<b>186.857.000.092</b>	<b>35.420.125.488</b>	<b>965.642.586.501</b>

#### 6.2. Giá vốn hàng bán

	<i>Quý III năm 2023</i>	<i>Quý III năm 2022</i>	<i>Lũy kế năm 2023</i>	<i>Lũy kế năm 2022</i>
Giá vốn của thành phẩm BĐS đã bán	922.225.628	3.336.099.500	2.535.963.149	354.774.258.336
Giá vốn dịch vụ môi giới, tư vấn, quản lý, cho thuê	2.657.391.689	25.990.500.997	9.126.470.132	41.705.137.946
Giá vốn BĐS đầu tư	390.948.191	9.070.438.208	1.042.987.243	9.800.078.807
<b>Tổng cộng</b>	<b>3.970.565.508</b>	<b>38.397.038.705</b>	<b>12.705.420.524</b>	<b>406.279.475.089</b>

#### 6.3. Doanh thu hoạt động tài chính

	<i>Quý III năm 2023</i>	<i>Quý III năm 2022</i>	<i>Lũy kế năm 2023</i>	<i>Lũy kế năm 2022</i>
Lãi tiền gửi, cho vay	1.233.488	17.242.602.542	1.528.521.509	20.657.849.293
Cổ tức lợi nhuận được chia	200.639.663.016	-	200.639.663.016	699.999.076.278
Lãi chuyển nhượng khoản đầu tư	5.776.663.017	-	5.776.663.017	20.200.000
Thu nhập tài chính khác	423.058.665	-	776.398.715	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>206.840.618.186</b>	<b>17.242.602.542</b>	<b>208.721.246.257</b>	<b>720.677.125.571</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH**  
 12W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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)

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

### 6.4. Chi phí tài chính

	<i>Quý III năm 2023</i>	<i>Quý III năm 2022</i>	<i>Lũy kế năm 2023</i>	<i>Lũy kế năm 2022</i>
Chi phí lãi vay	28.252.666.489	54.657.621.917	102.870.141.009	168.229.917.194
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	99.243.660	2.174.121.481	1.222.730.980	6.744.731.589
Dự phòng đầu tư tài chính	-	-	(5.289.002.563)	(14.788.023.699)
Chi phí tài chính khác	120.464.771	-	2.479.448.211	374.178.081
<b>Tổng cộng</b>	<b>28.472.374.920</b>	<b>56.831.743.398</b>	<b>101.283.317.637</b>	<b>160.560.803.165</b>

### 6.5. Chi phí bán hàng

	<i>Quý III năm 2023</i>	<i>Quý III năm 2022</i>	<i>Lũy kế năm 2023</i>	<i>Lũy kế năm 2022</i>
Chi phí nhân viên bán hàng	911.054.611	1.937.190.155	2.907.850.861	5.692.934.541
Chi phí môi giới	-	343.355.356	73.438.577	49.140.757.181
Chi phí quảng cáo, hỗ trợ lãi suất	-	294.106.343	-	17.736.602.908
Chi phí khấu hao TSCĐ	19.999.999	49.999.998	59.999.998	175.954.867
Chi phí bằng tiền khác	45.000.000	7.223.974	45.000.000	824.403.588
<b>Tổng cộng</b>	<b>976.054.610</b>	<b>2.631.875.826</b>	<b>3.086.289.436</b>	<b>73.570.653.085</b>

### 6.6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	<i>Quý III năm 2023</i>	<i>Quý III năm 2022</i>	<i>Lũy kế năm 2023</i>	<i>Lũy kế năm 2022</i>
Chi phí nhân viên quản lý	13.177.461.252	25.410.486.603	45.560.521.262	75.490.594.903
Chi phí khấu hao TSCĐ, CCDC	1.407.763.481	1.619.768.801	3.913.855.564	5.063.413.603
Chi phí dự phòng	-	-	5.000.000.000	(550.000.000)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.026.749.684	5.956.509.439	6.942.745.278	70.388.308.911
Chi phí bằng tiền khác	1.348.621.441	2.627.216.525	3.466.211.290	6.025.630.146
<b>Tổng cộng</b>	<b>17.960.595.858</b>	<b>35.613.981.368</b>	<b>64.883.333.394</b>	<b>156.417.947.563</b>

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

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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)

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

### 6.7. Thu nhập khác

	<i>Quý III năm 2023</i>	<i>Quý III năm 2022</i>	<i>Lũy kế năm 2023</i>	<i>Lũy kế năm 2022</i>
Tiền phạt thu được	56.811.051	-	2.726.440.994	2.033.815.740
Các khoản khác	4.068.341	28.710.496	295.061.793	137.853.527
<b>Tổng cộng</b>	<b>60.879.392</b>	<b>28.710.496</b>	<b>3.021.502.787</b>	<b>2.171.669.267</b>

### 6.8. Chi phí khác

	<i>Quý III năm 2023</i>	<i>Quý III năm 2022</i>	<i>Lũy kế năm 2023</i>	<i>Lũy kế năm 2022</i>
Chi phí phạt thanh lý hợp đồng	-	-	14.985.780.000	-
Chi phí phạt chậm nộp thuế	5.405.257.788	-	16.039.766.569	195.956.890
Các khoản khác	4.704.789	39.913.136	157.670.272	421.217.049
<b>Tổng cộng</b>	<b>5.409.962.577</b>	<b>39.913.136</b>	<b>31.183.216.841</b>	<b>617.173.939</b>

## 7. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

### 7.1. Số tiền đi vay trong kỳ

	<i>Lũy kế năm 2023</i>	<i>Lũy kế năm 2022</i>
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	694.346.285.976	-
Chi phí phát hành trái phiếu	-	(59.818.182)
<b>Tổng cộng</b>	<b>694.346.285.976</b>	<b>(59.818.182)</b>

### 7.2. Số tiền đã trả gốc vay trong kỳ

	<i>Lũy kế năm 2023</i>	<i>Lũy kế năm 2022</i>
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	570.587.902.126	285.700.000.000
Trả nợ gốc trái phiếu	370.000.000.000	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>940.587.902.126</b>	<b>285.700.000.000</b>



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

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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)

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

### 8. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

#### 8.1. Thông tin về các bên liên quan

Ngoài các số dư với bên liên quan được trình bày tại các thuyết minh khác của Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ, trong kỳ này và kỳ trước Công ty có các giao dịch với các bên liên quan như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Lũy kế 2023	Lũy kế 2022
DXS	Công ty con	Thu hộ	-	19.477.500
		Phải thu khác	1.000.000.000	-
		Thanh toán tiền phí DV môi giới	-	526.656.912
Sài Gòn Riverview (Từ ngày 26/6/2023 không còn là Công ty con)		Cho vay	-	16.600.000.000
		Thu hồi tiền cho vay	18.725.000.000	-
		Lãi cho vay	484.797.943	1.207.909.927
Regal Group (Trước đây là Đất Xanh Miền Trung)	Công ty con	Thu hồi tiền lãi cho vay	2.275.000.000	-
		Phân chia doanh thu hợp tác	13.901.106.227	-
		Thu hồi phải thu	62.275.465.896	-
Vicco Sài Gòn	Công ty con	Thu tiền phí HTKD	-	10.000.000.000
		Tiền thuê văn phòng	1.924.552.710	8.468.031.924
Địa ốc Nam Trung Bộ (Trước đây là Đất Xanh Nam Trung Bộ)	Công ty con	Thu tiền ký quỹ	-	50.000.000
		Hoàn trả tiền HTKD	2.000.000.000	-
Hội An Invest	Công ty con	Chuyển nhượng cổ phần Sài Gòn Riverview	166.496.340.000	-
		Nhận tiền chuyển nhượng cổ phần	166.400.972.800	-
		Hoàn trả khoản vay	207.275.000.000	285.700.000.000
		Hoàn trả tiền HTKD	-	499.526.000.000
		Phí phạt	14.985.780.000	-
Dầu Khí Thăng Long	Công ty con	Lãi vay	3.539.510.892	70.766.950.685
		Hoàn tiền HTĐT	-	90.000.000
		Lãi phát sinh trong TK đồng sở hữu	1.591.409.382	-
		Thu tiền lãi phát sinh trong TK đồng sở hữu	800.000.000	-

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

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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)

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Lũy kế 2023</i>	<i>Lũy kế 2022</i>
Dầu Khí Nha Trang	Công ty con	Thu tiền gốc cho vay	2.268.934.820	-
		Thu tiền lãi cho vay	681.065.180	-
		Cho vay	-	233.000.000
		Lãi cho vay	41.142.481	174.859.081
Sài Gòn Riverside	Công ty con	Hoàn tiền HTĐT	30.000.000.000	-
Viễn Đông	Công ty con	Hoàn tiền HTĐT	-	50.000.000
Hà An	Công ty con	Góp vốn	-	1.500.000.000.000
		Cần trừ công nợ	47.000.000.000	-
		Vay	385.000.000.000	-
		Hoàn trả khoản vay	536.374.645.896	-
		Doanh thu cho thuê BĐS	9.403.489.733	12.377.653.956
		Doanh thu phát triển dự án	-	284.881.818.182
		Thu tiền dịch vụ	64.845.806.451	232.043.419.355
		Thu tiền ký quỹ	-	755.000.000.000
		Phải thu tiền cổ tức	200.639.663.016	699.999.076.278
		Thu tiền cổ tức	18.022.421.509	699.999.076.274
		Thanh toán lãi vay	349.041.096	-
		Thu tiền lãi cho vay	349.041.096	-
		Lãi vay	51.174.835.737	-
		Phải trả khác	1.104.547.699	-
Phước Sơn	Công ty con	Lãi vay	-	44.975.342.466
DBFS	Công ty con	Rút cổ phần	74.089.180.000	-
		Góp vốn	-	2.000.000.000
Đất Xanh Tech	Công ty con	Góp vốn	470.000.000	8.000.000.000
Athena Invest	Công ty con	Góp vốn	120.000.000	640.000.000
Patheon Holdings	Công ty con	Góp vốn	120.000.000	640.000.000
Đất Xanh Finance	Công ty con	Góp vốn	-	50.000.000
Đầu tư DHG	Công ty con	Góp vốn	-	297.500.000.000
DXI	Công ty con	Góp vốn	-	44.829.106
		Phải trả khác	5.916.974.533	-
Công nghệ Ihouzz	Công ty con	Phí cung cấp phần mềm	5.098.730.861	4.258.034.431
		Trả tiền phí phần mềm	-	1.331.000.431
Tulip	Công ty con	Phí cung cấp phần mềm và DV	31.147.086	234.000.000
		Trả tiền phí phần mềm	325.937.806	460.000.000



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

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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)

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Lũy kế 2023</i>	<i>Lũy kế 2022</i>
Diamond Tower	Công ty con	Trả hộ tiền đặt cọc	-	132.016.800.000
		Lãi trả hộ	-	8.282.697.863
		Phải trả khác	198.025.200.000	-
Ruby Tower	Công ty con	Trả hộ tiền đặt cọc	-	126.626.400.000
		Thu tiền trả hộ đặt cọc	-	40.000.000.000
		Lãi trả hộ	-	7.780.122.082
		Phải trả khác	189.939.600.000	-
Phúc Hưng Phát	Công ty con	Góp vốn	-	755.000.000.000

Thu nhập và thù lao của các thành viên của Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Ban Tổng Giám Đốc 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>
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>

### 8.2. Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán

Không có sự kiện nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán có ảnh hưởng trọng yếu hoặc có thể gây ảnh hưởng trọng yếu đến hoạt động của Công ty và kết quả hoạt động của Công ty sau ngày kết thúc kỳ kế toán.

NGƯỜI LẬP BIỂU



**TRẦN THỊ ANH**

KẾ TOÁN TRƯỞNG



**BÙI THANH THẢO**

Ngày 30 tháng 9 năm 2023

TỔNG GIÁM ĐỐC



**BÙI NGỌC ĐỨC**