

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023



Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Báo cáo kiểm toán độc lập	3 - 4
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	5 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	11 - 67

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

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

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

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Lương Trí Thìn	Chủ tịch	
Ông Nguyễn Phạm Anh Tài	Thành viên độc lập	
Ông Bùi Ngọc Đức	Thành viên	
Ông Hà Đức Hiếu	Thành viên	
Ông Lương Trí Thảo	Thành viên	không còn là thành viên từ 23 tháng 6 năm 2023
Bà Đỗ Thị Thái	Thành viên	miễn nhiệm ngày 19 tháng 5 năm 2023

ỦY BAN KIỂM TOÁN

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

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

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ông Bùi Ngọc Đức	Tổng Giám đốc	
Bà Đỗ Thị Thái	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Trường Sơn	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Lê Văn Hưng	Phó Tổng Giám đốc	miễn nhiệm ngày 30 tháng 11 năm 2023
Ông Dương Văn Bắc	Phó Tổng Giám đốc	miễn nhiệm ngày 26 tháng 5 năm 2023
Ông Lương Trí Thảo	Phó Tổng Giám đốc	không còn là thành viên từ ngày 23 tháng 6 năm 2023
Ông Lê Hào	Phó Tổng Giám đốc	miễn nhiệm ngày 1 tháng 2 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 năm và vào ngày lập báo cáo này là Ông Bùi Ngọc Đức.

KIỂM TOÁN VIÊN

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

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (sau đây gọi chung là "Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023.

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

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

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn vào ngày 31 tháng 12 năm 2023, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Bùi Ngọc Đức
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 5 tháng 3 năm 2024

Số tham chiếu: 11755202/66914988/FN-HN

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh ("Công ty") và các công ty con (sau đây gọi chung là "Tập đoàn") được lập ngày 5 tháng 3 năm 2024 và được trình bày từ trang 5 đến trang 67, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2023, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính hợp nhất do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Tập đoàn liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Tập đoàn. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính hợp nhất.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp để làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn vào ngày 31 tháng 12 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



Trần Nam Dũng
Phó Tổng Giám đốc
Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số: 3021-2024-004-1



Nguyễn Minh Thanh
Kiểm toán viên
Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số: 5559-2020-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 5 tháng 3 năm 2024

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		26.229.757.136.504	27.370.930.591.236
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	5	276.068.570.931	918.978.826.275
111	1. Tiền		173.639.210.935	279.909.875.986
112	2. Các khoản tương đương tiền		102.429.359.996	639.068.950.289
120	II. Đầu tư ngắn hạn		97.174.701.710	181.165.950.382
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6	97.174.701.710	181.165.950.382
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		11.422.613.052.922	11.947.519.292.867
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7	1.374.609.567.888	1.614.644.322.018
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	8	2.891.992.572.021	1.829.040.152.219
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	9	747.220.660.005	915.688.910.004
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	10	6.773.205.051.353	7.941.207.936.985
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	11	(364.414.798.345)	(353.062.028.359)
140	IV. Hàng tồn kho	12	14.139.058.524.281	14.030.955.749.292
141	1. Hàng tồn kho		14.139.058.524.281	14.030.955.749.292
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		294.842.286.660	292.310.772.420
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	13	130.026.838.018	131.203.034.792
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	22	159.353.377.307	156.627.076.676
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	22	5.462.071.335	4.480.660.952

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

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		2.556.683.717.813	2.949.735.834.173
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		149.201.063.614	147.127.686.974
212	1. Trả trước cho người bán dài hạn		101.925.000	101.925.000
215	2. Phải thu về cho vay dài hạn		13.931.175.222	-
216	3. Phải thu dài hạn khác	10	135.167.963.392	147.025.761.974
220	II. Tài sản cố định		372.208.514.879	393.870.347.577
221	1. Tài sản cố định hữu hình	14	310.299.781.883	328.395.675.501
222	Nguyên giá		474.584.784.481	475.595.305.792
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(164.285.002.598)	(147.199.630.291)
227	2. Tài sản cố định vô hình	15	61.908.732.996	65.474.672.076
228	Nguyên giá		102.295.811.346	93.266.921.346
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(40.387.078.350)	(27.792.249.270)
230	III. Bất động sản đầu tư	16	110.314.929.617	132.234.528.324
231	1. Nguyên giá		249.970.598.250	262.806.975.090
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(139.655.668.633)	(130.572.446.766)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		722.514.780.999	711.409.198.338
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	17	722.514.780.999	711.409.198.338
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	18	394.226.360.202	506.493.870.010
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết		368.847.348.190	481.493.870.010
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		379.012.012	-
255	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		25.000.000.000	25.000.000.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		808.218.068.502	1.058.600.202.950
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	13	483.852.883.858	633.036.280.070
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	33.3	179.821.747.563	253.303.159.839
268	3. Tài sản dài hạn khác		-	1.390.000.000
269	4. Lợi thế thương mại	19	144.543.437.081	170.870.763.041
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		28.786.440.854.317	30.320.666.425.409

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

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		14.600.072.946.676	16.235.734.774.957
310	I. Nợ ngắn hạn		11.617.574.716.082	12.254.999.101.487
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	20	767.204.833.546	1.149.359.482.450
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	21	1.751.432.609.619	2.382.744.496.042
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	22	840.687.200.623	743.558.804.765
314	4. Phải trả người lao động		99.454.289.293	121.024.414.829
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	23	636.878.043.063	800.638.745.228
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	24	114.721.546.764	167.536.390.777
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	25	4.608.603.836.210	4.667.612.359.717
320	8. Vay ngắn hạn	26	2.590.756.019.445	2.022.884.403.190
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		207.836.337.519	199.640.004.489
330	II. Nợ dài hạn		2.982.498.230.594	3.980.735.673.470
337	1. Phải trả dài hạn khác	25	128.204.035.990	131.337.646.990
338	2. Vay dài hạn	26	2.698.543.683.373	3.748.480.104.516
341	3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	33.3	155.750.511.231	98.233.766.682
342	4. Dự phòng phải trả dài hạn		-	2.684.155.282
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		14.186.367.907.641	14.084.931.650.452
410	I. Vốn chủ sở hữu	27.1	14.186.367.907.641	14.084.931.650.452
411	1. Vốn cổ phần		6.117.790.020.000	6.117.790.020.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		6.117.790.020.000	6.117.790.020.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		80.398.440.806	80.398.440.806
414	3. Vốn khác thuộc chủ sở hữu		1.360.256.242.131	634.480.052.599
415	4. Cổ phiếu quỹ		(2.500.560.000)	(2.500.560.000)
418	5. Quỹ đầu tư phát triển		110.989.181.256	106.673.070.652
421	6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		1.736.225.362.990	2.308.311.063.143
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		1.564.242.073.759	2.093.441.872.917
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		171.983.289.231	214.869.190.226
429	7. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		4.783.209.220.458	4.839.779.563.252
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		28.786.440.854.317	30.320.666.425.409

Nguyễn Nhật Thiên
Người lập

Bùi Thanh Thảo
Kế toán trưởng

Bùi Ngọc Đức
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 5 tháng 3 năm 2024

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

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	28.1	3.724.825.944.342	5.555.817.962.463
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	28.1	-	(44.102.810.269)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	28.1	3.724.825.944.342	5.511.715.152.194
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	29	(2.014.444.091.532)	(2.541.687.160.903)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		1.710.381.852.810	2.970.027.991.291
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	28.2	409.150.647.017	464.365.454.289
22	7. Chi phí tài chính	30	(593.252.985.005)	(521.090.342.619)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(536.714.234.843)	(462.171.780.556)
24	8. Phần (lỗ) lãi trong công ty liên kết	18.1	(112.382.121.820)	1.634.730.634
25	9. Chi phí bán hàng	31	(585.675.082.461)	(1.056.802.243.719)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	31	(390.860.153.660)	(1.083.002.678.333)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		437.362.156.881	775.132.911.543
31	12. Thu nhập khác	32	108.335.337.626	72.189.584.218
32	13. Chi phí khác	32	(92.544.416.700)	(79.504.795.496)
40	14. Lợi nhuận (lỗ) khác	32	15.790.920.926	(7.315.211.278)
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		453.153.077.807	767.817.700.265
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	33.1	(171.914.882.384)	(275.208.141.014)
52	17. (Chi phí) thu nhập thuế TNDN hoãn lại	33.3	(130.998.156.825)	41.097.108.857
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		150.240.038.598	533.706.668.108
61	19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		171.983.289.231	214.869.190.226
62	20. (Lỗ) lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		(21.743.250.633)	318.837.477.882
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	27.4	273	344
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	27.4	273	344

Nguyễn Nhật Thiên
Người lập

Bùi Thanh Thảo
Kế toán trưởng

Bùi Ngọc Đức
Tổng Giám đốc



Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 5 tháng 3 năm 2024

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

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		453.153.077.807	767.817.700.265
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn	14, 15, 16, 19	81.825.108.390	85.661.079.356
03	Dự phòng		21.568.940.156	304.824.533.060
04	Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		(168.272.500)	-
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(295.137.626.896)	(418.310.644.374)
06	Chi phí đi vay và phát hành trái phiếu	30	548.921.048.799	485.966.326.008
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		810.162.275.756	1.225.958.994.315
09	Tăng các khoản phải thu		192.470.742.904	(1.183.998.876.324)
10	Tăng hàng tồn kho		(669.535.802.351)	(2.995.789.503.260)
11	(Giảm) tăng các khoản phải trả		(589.070.046.940)	305.775.550.573
12	Giảm (tăng) chi phí trả trước		145.513.984.315	(190.804.341.581)
14	Tiền lãi vay đã trả		(542.665.294.643)	(519.732.901.197)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	22	(183.690.068.376)	(485.103.268.133)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(13.168.182.308)	(60.320.030.817)
20	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh		(849.982.391.643)	(3.904.014.376.424)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định ("TSCĐ")		(129.280.999.485)	(148.250.141.921)
22	Tiền thu do thanh lý TSCĐ		19.794.296.983	5.888.225.714
23	Tiền chi cho vay, gửi tiết kiệm		(1.274.629.317.857)	(895.469.997.514)
24	Tiền thu hồi cho vay và tất toán tiền gửi tiết kiệm		860.882.641.306	725.355.605.541
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(17.406.708.490)	(216.065.376.515)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		780.284.844.838	697.520.170.815
27	Tiền thu lãi cho vay, tiền gửi		28.784.984.716	68.159.152.304
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		268.429.742.011	237.137.638.424

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

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Nhận vốn góp từ cổ đông không kiểm soát		28.990.500.001	416.885.665.121
33	Tiền thu từ đi vay	26	3.299.733.557.392	7.351.034.066.654
34	Tiền trả nợ gốc vay	26	(3.314.068.301.762)	(5.582.160.671.357)
36	Tiền chi trả cổ tức	27.2	(76.013.361.343)	(337.580.291.760)
40	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động tài chính		(61.357.605.712)	1.848.178.768.658
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(642.910.255.344)	(1.818.697.969.342)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		918.978.826.275	2.737.676.795.617
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	5	276.068.570.931	918.978.826.275

Nguyễn Nhật Thiên

Nguyễn Nhật Thiên
Người lập

Bùi Thanh Thảo

Bùi Thanh Thảo
Kế toán trưởng



Bùi Ngọc Đức

Bùi Ngọc Đức
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 5 tháng 3 năm 2024

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

Công ty Cổ phần 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 và các công ty con (“Tập đoàn”) là xây dựng, kinh doanh bất động sản (“BDS”), dịch vụ môi giới BDS và các dịch vụ khác.

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

Số lượng nhân viên của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 2.468 (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 3.773).

Cơ cấu tổ chức

Cơ cấu tổ chức của Công ty bao gồm 9 công ty con trực tiếp và 75 công ty con gián tiếp với chi tiết như sau:

Tên công ty con	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Tỷ lệ biểu quyết	
			Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023	Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022
			(%)	(%)
Lĩnh vực kinh doanh bất động sản				
(1) Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hà An (“Hà An”)	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	100	100
(2) Công ty Cổ phần Vicco Sài Gòn (“Vicco Saigon”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	99,99	99,99
(3) Công ty Cổ phần Hội An Invest (“Hoi An Invest”)	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	100	99,99
(4) Công ty TNHH Đầu tư Sài Gòn Riverside (“Saigon Riverside”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	75	75
(5) Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Thăng Long (“Thăng Long Petrol”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100	100
(6) Công ty Cổ phần Đầu tư Phước Sơn	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	100	100
(7) Công ty Cổ phần Đầu tư Đất Viễn Đông (“Vidoland”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100	99,99

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

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

Tên công ty con	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Tỷ lệ biểu quyết	
			Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023	Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022
			(%)	(%)
Lĩnh vực kinh doanh bất động sản (tiếp theo)				
(8) Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Hà An Land ("Hà An Land")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100	100
(9) Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Tây Nam Bộ ("BĐS Tây Nam Bộ")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100	100
(10) Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Nha Trang ("Dầu khí Nha Trang")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	99,87	99,87
(11) Công ty TNHH Charm & CI Việt Nam ("Charm & CI")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100	100
(12) Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất Động sản Đông Nam Bộ ("BĐS Đông Nam Bộ")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang làm thủ tục giải thể	100	100
(13) Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Miền Đông ("BĐS Miền Đông")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang làm thủ tục giải thể	100	100
(14) Công ty TNHH MTV Smart City ("Smart City")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100	100
(15) Công ty Cổ phần Bất động sản Bắc Miền Tây ("BĐS Bắc Miền Tây")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(16) Công ty Cổ phần Bất Động Sản Bắc Bộ ("BĐS Bắc Bộ")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(17) Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Miền Bắc ("DXI")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100	100
(18) Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Ngọc Lễ ("Ngọc Lễ")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	75	75
(19) Công ty TNHH Patheon Holdings ("Patheon")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100	100
(20) Công ty TNHH Đầu tư DHG ("DHG")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100	100
(21) Công ty Cổ phần Đầu tư Diamond Tower ("Diamond")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang làm thủ tục giải thể	100	100
(22) Công ty Cổ phần Đầu tư Ruby Tower ("Ruby")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang làm thủ tục giải thể	100	100
(23) Công ty TNHH Nhà Ở Ngay Việt Nam ("Nhà Ở Ngay")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	98,73	98,55



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

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

Tên công ty con	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Tỷ lệ biểu quyết	
			Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023	Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022
			(%)	(%)
Lĩnh vực kinh doanh bất động sản (tiếp theo)				
(24) Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Bình Phước ("Bình Phước")	Kinh doanh BĐS	Đang làm thủ tục giải thể	100	100
(25) Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Bình Thuận ("Bình Thuận")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	100	100
(26) Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản DMH Group	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	76,92	-
Lĩnh vực dịch vụ bất động sản				
(27) Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh ("DXS")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	59,99	60,33
(28) Công ty TNHH MTV Đất Xanh Tech ("Đất Xanh Tech")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang làm thủ tục giải thể	100	100
(29) Công ty TNHH Đất Xanh Finance ("Đất Xanh Finance")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang làm thủ tục giải thể	100	100
(30) Công ty TNHH Athena Invest ("Athena")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100	100
(31) Công ty Cổ phần Regal Group ("Đất Xanh Miền Trung")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	55	55
(32) Công ty Cổ phần Dịch vụ và Địa ốc Đất Xanh Miền Bắc ("Đất Xanh Miền Bắc")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	63,5	63,5
(33) Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Đất Xanh Miền Tây ("Đất Xanh Miền Tây")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	61	61
(34) Công ty Cổ phần Địa ốc Viethomes ("Viethomes")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(35) Công ty Cổ phần Phát Triển Địa Ốc Đất Xanh Nam Trung Bộ ("Đất Xanh Nam Trung Bộ")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	71	71
(36) Công ty Cổ phần Bất động sản Bắc Trung Bộ ("BĐS Bắc Trung Bộ")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(37) Công ty Cổ phần Đô thị Thông minh Việt Nam ("Đất Xanh Đà Nẵng")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51



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

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

Tên công ty con	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Tỷ lệ biểu quyết	
			Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023	Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022
			(%)	(%)
Lĩnh vực kinh doanh bất động sản (tiếp theo)				
(38) Công ty Cổ phần Bất động sản Nam Miền Trung ("Đất Xanh Nam Miền Trung")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51,68	52,38
(39) Công ty Cổ phần Bất động sản Duyên Hải ("Đất Xanh Duyên Hải")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(40) Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Emerald ("Đất Xanh Emerald")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(41) Công ty TNHH MTV Phát triển Đô thị ("Đất Xanh Quảng Ngãi")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100	100
(42) Công ty Cổ phần DXMD Việt Nam (trước đây là Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Đất Xanh Miền Đông ("Đất Xanh Miền Đông"))	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	61	61
(43) Công ty Cổ phần Bất động sản Cần Thơ ("BDS Cần Thơ")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	78	51
(44) Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Nam Miền Tây ("BDS Nam Miền Tây")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(45) Công ty TNHH MTV Smart Property ("Smart Prop")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100	100
(46) Công ty TNHH Phát triển Đô thị Quảng Bình ("Đất Xanh Quảng Bình")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100	100
(47) Công ty Cổ phần Đầu tư Đồng Nai ("Đầu tư Đồng Nai")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100	100
(48) Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Đồng Nai ("BDS Đồng Nai")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100	100
(49) Công ty Cổ phần Bất động sản GPT ("Đất Xanh Premium")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	59	59
(50) Công ty Cổ phần Bất Động Sản Indochine	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51

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

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

Tên công ty con	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Tỷ lệ biểu quyết	
			Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023	Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022
			(%)	(%)
Lĩnh vực dịch vụ bất động sản (tiếp theo)				
(51) Công ty Cổ phần Bất động sản Linkgroup ("Linkgroup")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	80,47	80,47
(52) Công ty TNHH Đầu tư Linkland ("Linkland Invest")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100	100
(53) Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Linkhouse ("Linkhouse")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(54) Công ty Cổ phần Bất động sản Linkhouse Miền Trung ("Linkhouse Miền Trung")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(55) Công ty Cổ phần Bất động sản Ecohome ("Ecohome")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100	100
(56) Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Bất động sản Hùng Vương ("Hùng Vương")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	54,26	54,26
(57) Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Bất động sản Kinh Bắc ("Kinh Bắc")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(58) Công ty Cổ phần Bất động sản S-Homes Group ("S-Homes")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	87	87
(59) Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Duyên Hải Miền Tây ("Duyên Hải Miền Tây")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(60) Công ty Cổ phần Công nghệ Dịch vụ Môi giới Ohio ("Ohio")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	70,31	70,31
(61) Công ty Cổ phần Tiptek (trước đây là Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Quốc Tế)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	64,90	64,90

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

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

Tên công ty con	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Tỷ lệ biểu quyết	
			Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023	Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022
			(%)	(%)
Lĩnh vực dịch vụ bất động sản (tiếp theo)				
(62) Công ty Cổ phần Propcom (trước đây là Công ty Cổ phần Bất động sản Redvn) ("Propcom")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	99	99
(63) Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ DN Premium ("DN Premium")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	51	51
(64) Công ty Cổ phần Bất động sản City Invest ("City Invest")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	55	55
(65) Công ty Cổ phần Địa Ốc Tây Nguyên ("Địa Ốc Tây Nguyên")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	55
(66) Công ty TNHH Đầu Tư Bất động sản Phúc Hưng Phát	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100	100
(67) Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Bất động sản Tây Nam	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	56,5	56,5
(68) Công ty Cổ phần Đầu tư Sapphire Tower	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang làm thủ tục giải thể	100	-
(69) Công ty Cổ phần đầu tư Emerald Tower	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang làm thủ tục giải thể	100	-

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

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

Tên công ty con	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Tỷ lệ biểu quyết	
			Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023	Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022
			(%)	(%)
Lĩnh vực khác				
(70) Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Dịch vụ Hà Thuận Hùng ("Hà Thuận Hùng")	Xây dựng	Đang hoạt động	99,99	99,98
(71) Công ty Cổ phần Công Nghệ Bất động sản Việt Nam ("Công Nghệ BĐS")	Phát triển công nghệ	Đang hoạt động	50,99	50,99
(72) Công ty Cổ phần Công nghệ Ihouzz ("Công nghệ Thông tin BĐS")	Phát triển công nghệ	Đang hoạt động	53,54	53,54
(73) Công ty Cổ phần Dịch vụ Quản lý Tài sản và Đầu tư Asahi Japan ("Asahi")	Quản lý tài sản và đầu tư BĐS	Đang hoạt động	51	51,52
(74) Công ty Cổ phần Dịch vụ Tài chính Bất động sản Tulip ("Tulip")	Dịch vụ tài chính	Đang hoạt động	60	60
(75) Công ty TNHH Nông nghiệp Lifarm ("Lifarm")	Nông nghiệp	Đang hoạt động	100	100
(76) Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư S-Advices ("S-Advices")	Tư vấn quản lý	Đang hoạt động	98	98
(77) Công ty TNHH Tư vấn S-Media ("S-Media")	Quảng cáo	Đang hoạt động	99	99
(78) Công ty TNHH S-O Farm ("S-O Farm")	Nông nghiệp	Đang hoạt động	98,57	98,43
(79) Công ty TNHH Regal Food ("Regal")	Thực phẩm	Đang hoạt động	100	100
(80) Công ty TNHH Công nghệ S-Tech ("S-Tech")	Phát triển công nghệ	Đang hoạt động	100	100
(81) Công ty Cổ phần dịch vụ Asahi Luxstay	Tư vấn quản lý	Đang hoạt động	51	-
(82) Công ty TNHH MTV Regal Hotels&Resort	Cơ sở lưu trú du lịch	Đang hoạt động	100	-
(83) Công Ty Cổ Phần Đất Xanh Commercial	Tư vấn, môi giới BĐS	Đang hoạt động	70	-
(84) Công Ty Cổ Phần Thương Mại Dịch Vụ Việt Nhật Cares	Vệ sinh nhà cửa	Đang hoạt động	51	-

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

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

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

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

Theo đó, báo cáo tài chính hợp nhất được trình bày kèm theo và việc sử dụng báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

2.2 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

2.3 *Kỳ kế toán năm*

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

2.4 *Đơn vị tiền tệ trong kế toán*

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

2.5 *Cơ sở hợp nhất*

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

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

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

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

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

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

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

3.2 Hàng tồn kho

Hàng hóa bất động sản

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

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

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

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

Hàng tồn kho khác

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

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

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

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

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

3.3 Các khoản phải thu

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

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

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

3.5 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

Quyền sử dụng đất

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

3.6 Khấu hao và hao mòn

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

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

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

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

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

3.7 *Bất động sản đầu tư*

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

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

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

Nhà cửa và vật kiến trúc	25 - 30 năm
--------------------------	-------------

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

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

3.8 *Chi phí đi vay*

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

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

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

3.9 *Chi phí trả trước*

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

Các loại chi phí sau đây được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần từ 2 đến 3 năm hoặc ghi nhận phù hợp với doanh thu vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất:

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

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

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

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

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

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

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

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

3.11 *Đầu tư vào công ty liên kết*

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

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

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

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

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

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

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

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

Dự phòng cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này vào ngày kết thúc năm tài chính. Tăng hoặc giảm số dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

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

3.14 *Trái phiếu phát hành*

Trái phiếu có quyền chuyển đổi thành một số lượng cổ phiếu phổ thông cố định được phân loại là trái phiếu chuyển đổi và được phân chia thành nợ phải trả tài chính (cho phần thỏa thuận mang tính bắt buộc phải chi trả bằng tiền hoặc tài sản tài chính khác) và vốn chủ sở hữu (phần quyền chuyển đổi thành cổ phiếu trong một thời gian nhất định) theo điều khoản hợp đồng.

Loại trái phiếu có thể chuyển đổi thành một lượng cổ phiếu không xác định tại ngày đáo hạn (do phụ thuộc vào giá trị thị trường của cổ phiếu tại ngày đáo hạn) được ghi nhận như trái phiếu thường.

3.15 *Các khoản dự phòng*

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

3.16 *Cổ phiếu quỹ*

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

3.17 *Phân chia lợi nhuận*

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

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

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

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

3.17 Phân chia lợi nhuận (tiếp theo)

▶ *Quỹ đầu tư phát triển*

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

▶ *Quỹ khen thưởng, phúc lợi*

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

3.18 Lãi trên cổ phiếu

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

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

3.19 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu bán nhà phố và căn hộ

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

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

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

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

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

Hợp đồng xây dựng

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

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

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



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

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

3.19 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Tiền lãi

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

Tiền cho thuê

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

3.20 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

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

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

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

3.20 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

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

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

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

3.21 Các bên liên quan

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

3.22 Thông tin bộ phận

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

4. SỰ KIẾN QUAN TRỌNG TRONG NĂM

4.1 Kế hoạch phát hành cổ phiếu

Theo Nghị quyết HĐQT số 10/2023/NQ-DXG/HĐQT ngày 21 tháng 6 năm 2023, HĐQT của Công ty đã thông qua việc phát hành 9.000.000 cổ phiếu theo chương trình lựa chọn ("ESOP") cho người lao động từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của Công ty và chào bán 101.671.919 cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu với giá chào bán là 12.000 VND/cổ phiếu (*Thuyết minh số 37*).

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

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

4.2 Chuyển nhượng cổ phần trong Công ty Cổ phần Sài Gòn Riverview (“Sài Gòn Riverview”)

Vào ngày 26 tháng 6 năm 2023, Hội An Invest, công ty con, đã hoàn tất việc chuyển nhượng 99,9% cổ phần tại Sài Gòn Riverview với giá chuyển nhượng là 650.000.000.000 VND theo Nghị quyết HĐQT số 2606/2023/NQ-DXS/HĐQT ngày 26 tháng 6 năm 2023. Theo đó, số tiền lãi 315.138.164.641 VND từ việc chuyển nhượng này được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (*Thuyết minh số 28.2*).

4.3 Chuyển nhượng cổ phần trong Công ty Cổ phần DBFS (“DBFS”)

Vào ngày 5 tháng 10 năm 2023, Tập đoàn đã hoàn tất việc chuyển nhượng toàn bộ cổ phần tại DBFS với giá chuyển nhượng là 1.410.800.000 VND theo Nghị quyết HĐQT số 0210/2023/NQ-DBFS/HĐQT ngày 2 tháng 10 năm 2023. Theo đó, số tiền lãi 14.029.115.086 VND từ việc chuyển nhượng này được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (*Thuyết minh số 28.2*).

4.4 Chuyển nhượng cổ phần trong Công ty Cổ phần Xây Dựng FBV (“FBV”)

Vào ngày 28 tháng 12 năm 2023, Hà An, công ty con, đã hoàn tất việc chuyển nhượng toàn bộ cổ phần tại FBV với giá chuyển nhượng là 92.182.000.000 VND theo Nghị quyết HĐQT số 2712/2023/NQ-HAAN/HĐQT ngày 27 tháng 12 năm 2023. Theo đó, số tiền lãi 166.616.850 VND từ việc chuyển nhượng này được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (*Thuyết minh số 28.2*).

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	4.115.000.344	3.491.149.560
Tiền gửi ngân hàng	169.524.210.591	276.418.726.426
Các khoản tương đương tiền (*)	102.429.359.996	639.068.950.289
TỔNG CỘNG (**)	276.068.570.931	918.978.826.275

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

(**) Một phần số dư tiền gửi ngân hàng và tương đương tiền được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay và trái phiếu (*Thuyết minh số 26.1, 26.4 và 26.5*). Ngoài ra, tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, số dư tiền gửi ngân hàng và tương đương tiền trị giá 5.631.894.057 VND được tạm khóa bởi ngân hàng theo mục đích sử dụng của dự án bất động sản.

6. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn	97.174.701.710	181.165.950.382

Các khoản tiền gửi ngắn hạn có kỳ hạn gốc từ ba (3) đến mười hai (12) tháng tại các ngân hàng thương mại và hưởng lãi suất từ 3,3 đến 7,3%/ năm. Khoản tiền gửi ngân hàng trị giá 82.976.824.185 VND được dùng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay ngân hàng (*Thuyết minh số 26.1*).

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

7. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu từ bên khác	1.372.965.060.329	1.611.066.543.547
- Các khách hàng cá nhân mua căn hộ, nhà phố và đất nền	1.021.321.356.098	947.067.835.282
- Các khách hàng khác	351.643.704.231	663.998.708.265
Phải thu từ bên liên quan (Thuyết minh số 34)	1.644.507.559	3.577.778.471
TỔNG CỘNG	1.374.609.567.888	1.614.644.322.018
Dự phòng phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 11)	(107.045.563.536)	(93.079.070.780)
GIÁ TRỊ THUẦN	1.267.564.004.352	1.521.565.251.238

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

8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước cho bên khác	2.873.169.009.669	1.811.587.116.424
- Các đối tác cá nhân	1.344.285.303.925	648.157.754.725
- Công ty Cổ phần Xây dựng FBV	277.797.917.808	-
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư và Thương mại Thăng Long	205.514.610.011	205.514.610.011
- Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn	182.231.750.000	152.231.750.000
- Các nhà cung cấp khác	863.339.427.925	805.683.001.688
Trả trước cho liên quan (Thuyết minh số 34)	18.823.562.352	17.453.035.795
TỔNG CỘNG	2.891.992.572.021	1.829.040.152.219
Dự phòng trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 11)	(119.713.224.326)	(93.755.469.601)
GIÁ TRỊ THUẦN	2.772.279.347.695	1.735.284.682.618

9. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Cho vay bên khác	733.139.484.783	915.688.910.004
- Công Ty Cổ phần Long Thành Parkview	281.300.000.000	281.300.000.000
- Công ty TNHH Đầu tư Xuất Nhập Khẩu Tổng hợp Đức Mai	153.252.000.000	439.252.000.000
- Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Bất động sản Ngôi Sao Phương Bắc	92.200.000.000	-
- Nguyễn Khắc Vinh	78.200.000.000	78.200.000.000
- Khác	128.187.484.783	116.936.910.004
Cho vay bên liên quan (Thuyết minh số 34)	14.081.175.222	-
TỔNG CỘNG	747.220.660.005	915.688.910.004

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

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

10. PHẢI THU KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	6.773.205.051.353	7.941.207.936.985
Ký quỹ, ký cược và thanh toán hộ cho các hợp đồng tiếp thị và phân phối dự án bất động sản	3.134.691.421.685	3.547.742.358.643
Tạm ứng đầu tư và nhận chuyển nhượng dự án	2.335.596.112.213	2.832.934.089.250
- Bên liên quan	2.189.941.414.658	2.673.601.086.757
- Đối tác doanh nghiệp	145.654.697.555	159.333.002.493
Vốn góp của các hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD")	606.694.375.667	1.009.807.164.404
- Công ty Cổ phần Long Thành Garden	343.850.000.000	343.850.000.000
- Các đối tác cá nhân	-	339.169.778.488
- Khác	262.844.375.667	326.787.385.916
Tạm ứng nhân viên	432.003.768.864	410.187.320.745
Phải thu lãi từ cho vay	76.543.690.972	26.476.549.805
Khác	187.675.681.952	114.060.454.138
Dài hạn	135.167.963.392	147.025.761.974
Vốn góp của các HĐHTKD	59.914.967.035	58.914.967.035
- Công ty TNHH MTV Setia Lái Thiêu	59.914.967.035	58.914.967.035
Ký quỹ, ký cược	26.576.669.218	26.840.730.000
Khác	48.676.327.139	61.270.064.939
TỔNG CỘNG	6.908.373.014.745	8.088.233.698.959
Dự phòng phải thu khác (Thuyết minh số 11)	(137.656.010.483)	(166.227.487.978)
GIÁ TRỊ THUẦN	6.770.717.004.262	7.922.006.210.981
Trong đó:		
Phải thu bên khác	3.872.782.101.777	4.490.200.492.064
Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 34)	2.897.934.902.485	3.431.805.718.917

11. DỰ PHÒNG PHẢI THU NGẮN HẠN KHÓ ĐÒI

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự phòng các khoản phải thu khác	137.656.010.483	166.227.487.978
Dự phòng các khoản phải thu của khách hàng	107.045.563.536	93.079.070.780
Dự phòng trả trước cho người bán	119.713.224.326	93.755.469.601
TỔNG CỘNG	364.414.798.345	353.062.028.359

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	353.062.028.359	399.788.991.037
Cộng: Dự phòng trích lập trong năm	55.729.870.079	306.301.342.913
Trừ: Giảm do thanh lý công ty con	(8.377.194.848)	(351.298.305.591)
Trừ: Hoàn nhập dự phòng trong năm	(35.999.905.245)	(1.730.000.000)
Số cuối năm	364.414.798.345	353.062.028.359

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

12. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Bất động sản dở dang (i)	10.768.639.605.019	11.654.624.480.366
Bất động sản thành phẩm (ii)	2.656.933.298.212	1.561.853.638.370
Bất động sản hàng hóa (iii)	698.955.365.447	419.608.432.926
Hàng hóa	11.959.272.608	19.241.096.471
Nguyên vật liệu xây dựng	1.727.194.407	4.859.832.160
Công cụ, dụng cụ	843.788.588	1.043.631.246
Các công trình xây dựng dở dang	-	369.724.637.753
TỔNG CỘNG	<u>14.139.058.524.281</u>	<u>14.030.955.749.292</u>

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

Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với một số dự án được dùng làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngân hàng và phát hành trái phiếu (Thuyết minh số 26.5 và 26.6).

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

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

Chi phí lãi vay vốn hóa

Trong năm, Tập đoàn đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là 115.582.994.914 VND (năm trước: 79.021.958.838 VND). Các khoản chi phí đi vay này liên quan đến các khoản vay nhằm tài trợ cho việc xây dựng và phát triển các dự án bất động sản đang triển khai của Tập đoàn.

13. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	130.026.838.018	131.203.034.792
Chi phí hoa hồng môi giới	111.434.415.370	106.531.776.978
Công cụ, dụng cụ	1.143.487.339	5.948.511.335
Chi phí thuê văn phòng	1.005.946.989	2.101.095.699
Khác	16.442.988.320	16.621.650.780
Dài hạn	483.852.883.858	633.036.280.070
Chi phí hoa hồng môi giới và nhà mẫu	408.882.334.435	546.654.837.771
Chi phí sửa chữa văn phòng	6.339.583.698	12.096.637.255
Công cụ, dụng cụ	6.027.692.662	14.621.713.978
Khác	62.603.273.063	59.663.091.066
TỔNG CỘNG	<u>613.879.721.876</u>	<u>764.239.314.862</u>

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh

B09-DN/HN

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

14. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tài sản cố định khác	Tổng cộng
						VND
Nguyên giá:						
Số đầu năm	292.480.417.975	29.522.110.408	123.795.060.287	26.895.986.347	2.901.730.775	475.595.305.792
Mua trong năm	291.209.132	1.505.123.000	-	-	21.568.097.524	23.364.429.656
Giảm do thanh lý công ty con	(2.072.565.443)	(14.869.863.304)	(2.993.660.000)	(133.854.545)	-	(20.069.943.292)
Thanh lý	(45.000.000)	(2.250.819.441)	(1.330.260.909)	(57.627.275)	(621.300.050)	(4.305.007.675)
Số cuối năm	290.654.061.664	13.906.550.663	119.471.139.378	26.704.504.527	23.848.528.249	474.584.784.481
Trong đó:						
Đã khấu hao hết	360.363.636	527.211.952	16.963.346.050	6.589.174.486	1.018.181.818	25.458.277.942
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Số đầu năm	(30.258.294.928)	(16.347.864.135)	(78.289.001.289)	(19.663.376.015)	(2.641.093.924)	(147.199.630.291)
Khấu hao trong năm	(12.308.375.921)	(4.385.170.105)	(9.999.769.076)	(2.769.481.170)	(417.251.131)	(29.880.047.403)
Giảm do thanh lý công ty con	276.619.284	8.710.200.809	1.553.153.354	61.345.822	-	10.601.319.269
Thanh lý	29.250.000	1.315.724.019	697.437.045	57.627.275	93.317.488	2.193.355.827
Số cuối năm	(42.260.801.565)	(10.707.109.412)	(86.038.179.966)	(22.313.884.088)	(2.965.027.567)	(164.285.002.598)
Giá trị còn lại:						
Số đầu năm	262.222.123.047	13.174.246.273	45.506.058.998	7.232.610.332	260.636.851	328.395.675.501
Số cuối năm	248.393.260.099	3.199.441.251	33.432.959.412	4.390.620.439	20.883.500.682	310.299.781.883
Trong đó:						
Thế chấp để đảm bảo các khoản vay (Thuyết minh số 26.1 và 26.5)	-	-	31.280.961.527	-	-	31.280.961.527

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

15. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VỐ HÌNH

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm	Tài sản khác	VND Tổng cộng
Nguyên giá:				
Số đầu năm	35.386.299.368	56.370.297.373	1.510.324.605	93.266.921.346
Mua trong năm	-	9.028.890.000	-	9.028.890.000
Số cuối năm	35.386.299.368	65.399.187.373	1.510.324.605	102.295.811.346
Trong đó:				
<i>Đã hao mòn hết</i>	-	-	657.166.005	657.166.005
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Số đầu năm	(118.902.822)	(26.405.915.144)	(1.267.431.304)	(27.792.249.270)
Hao mòn trong năm	(481.841.147)	(11.901.620.192)	(211.367.741)	(12.594.829.080)
Số cuối năm	(600.743.969)	(38.307.535.336)	(1.478.799.045)	(40.387.078.350)
Giá trị còn lại:				
Số đầu năm	35.267.396.546	29.964.382.229	242.893.301	65.474.672.076
Số cuối năm	34.785.555.399	27.091.652.037	31.525.560	61.908.732.996

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

16. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

		<i>VND</i>
		<i>Nhà cửa và vật kiến trúc</i>
Nguyên giá:		
Số đầu năm		262.806.975.090
Mua trong năm		61.397.430.825
Thanh lý trong năm		(20.312.164.596)
Giảm do thanh lý công ty con		<u>(53.921.643.069)</u>
Số cuối năm		<u>249.970.598.250</u>
Giá trị khấu hao lũy kế:		
Số đầu năm		(130.572.446.766)
Khấu hao trong năm		(13.022.905.947)
Thanh lý trong năm		2.629.519.460
Giảm do thanh lý công ty con		<u>1.310.164.620</u>
Số cuối năm		<u>(139.655.668.633)</u>
Giá trị còn lại:		
Số đầu năm		<u>132.234.528.324</u>
Số cuối năm		<u>110.314.929.617</u>

Thuyết minh bổ sung:

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

	<i>VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	26.034.201.566	10.442.639.026
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm	11.820.610.326	2.884.905.468
Các khoản tiền thuê thu được hàng năm trong tương lai được trình bày trong <i>Thuyết minh số 35</i> .		

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

17. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	<i>VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Dự án Sân Golf và Khu Biệt thự sinh thái tại Nha Trang	565.870.530.456	566.235.868.969
Chi phí phần mềm	98.163.463.601	74.296.893.229
Chi phí dự án khác	<u>58.480.786.942</u>	<u>70.876.436.140</u>
TỔNG CỘNG	<u>722.514.780.999</u>	<u>711.409.198.338</u>

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

18. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư vào công ty liên kết (Thuyết minh số 18.1)	368.847.348.190	481.493.870.010
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (Thuyết minh số 18.2)	25.000.000.000	25.000.000.000
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	379.012.012	-
TỔNG CỘNG	394.226.360.202	506.493.870.010

18.1 Đầu tư vào công ty liên kết

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

Tên công ty liên kết	Lĩnh vực kinh doanh	Số cuối năm		Số đầu năm	
		Tỷ lệ biểu quyết %	Giá trị ghi sổ VND	Tỷ lệ biểu quyết %	Giá trị ghi sổ VND
Công ty Cổ phần Đất Xanh Capital (*)	Đầu tư tài chính	49	299.865.594.090	49	300.963.993.278
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Đất Xanh Miền Nam (**)	Kinh doanh và môi giới BĐS	49	37.392.262.891	49	148.665.476.732
Công ty TNHH Đầu tư Lê Gia Newland (***)	Kinh doanh và môi giới BĐS	40	31.589.491.209	40	31.600.000.000
Công ty TNHH REIC	Kinh doanh BĐS	-	-	40	264.400.000
TỔNG CỘNG			368.847.348.190		481.493.870.010

(*) Công ty Cổ phần Đất Xanh Capital là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 0316541090 do SKHĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 15 tháng 10 năm 2020, và các GCNĐKKD điều chỉnh sau đó. Hoạt động kinh doanh chính hiện tại của Công ty này là thực hiện đầu tư tài chính và các quỹ đầu tư.

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

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

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

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

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

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

VND

Giá gốc khoản đầu tư:

Số đầu năm	479.517.876.732
Thanh lý	<u>(264.400.000)</u>
Số cuối năm	<u>479.253.476.732</u>

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

Số đầu năm	1.975.993.278
Phần lỗ từ công ty liên kết trong năm	<u>(112.382.121.820)</u>
Số cuối năm	<u>(110.406.128.542)</u>

Giá trị còn lại:

Số đầu năm	<u>481.493.870.010</u>
Số cuối năm	<u>368.847.348.190</u>

18.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn thể hiện các khoản trái phiếu của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam và Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam. Các trái phiếu này có thời hạn từ bảy (7) năm đến mười (10) năm và hưởng lãi suất tham chiếu +1%/năm. Khoản trái phiếu trị giá 10.000.000.000 VND được dùng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay dài hạn (Thuyết minh số 26.4).

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

19. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

VND

Nguyên giá:

Số đầu năm và số cuối năm 263.273.259.776

Phân bổ lũy kế:

Số đầu năm (92.402.496.735)

Phân bổ trong năm (26.327.325.960)

Số cuối năm (118.729.822.695)

Giá trị còn lại:

Số đầu năm 170.870.763.041

Số cuối năm 144.543.437.081

20. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả cho bên khác	767.204.833.546	1.023.025.614.250
- Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại Phước Thành	133.998.273.356	78.571.038.653
- Phải trả đối tượng khác	633.206.560.190	944.454.575.597
Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 34)	-	126.333.868.200
TỔNG CỘNG	767.204.833.546	1.149.359.482.450

21. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Cá nhân mua căn hộ và đất nền trả tiền trước	1.738.690.655.546	2.283.242.886.275
Khách hàng khác trả tiền trước	12.741.954.073	89.692.587.771
Trả tiền trước từ bên liên quan (Thuyết minh số 34)	-	9.809.021.996
TỔNG CỘNG	1.751.432.609.619	2.382.744.496.042

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh

B09-DN/HN

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

22. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Giảm do thanh lý công ty con	Số cuối năm
Phải thu	161.107.737.628	9.190.143.512	(5.482.432.498)	-	164.815.448.642
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	156.627.076.676	7.167.416.212	(4.441.115.581)	-	159.353.377.307
Khác	4.480.660.952	2.022.727.300	(1.041.316.917)	-	5.462.071.335
Phải trả	743.558.804.765	446.775.065.460	(338.508.379.992)	(11.138.289.610)	840.687.200.623
Thuế giá trị gia tăng	121.989.365.789	144.439.361.750	(104.369.800.979)	(4.064.881.494)	157.994.045.066
Thuế TNDN	582.985.710.983	176.813.085.125	(183.690.068.376)	(3.853.604.569)	572.255.123.163
Thuế thu nhập cá nhân	20.916.104.621	40.979.808.494	(45.835.967.713)	(3.219.803.547)	12.840.141.855
Khác	17.667.623.372	84.542.810.091	(4.612.542.924)	-	97.597.890.539
TỔNG CỘNG	582.451.067.137	437.584.921.948	(333.025.947.494)	(11.138.289.610)	675.871.751.981

VND

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

23. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí xây dựng dự án	417.660.448.004	499.880.460.265
Chi phí lãi vay	114.030.731.074	107.774.976.918
Phí môi giới	36.199.778.997	35.532.230.326
Phí phát hành trái phiếu	10.260.088.199	23.295.798.015
Khác	58.726.996.789	134.155.279.704
TỔNG CỘNG	636.878.043.063	800.638.745.228

24. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Doanh thu từ dịch vụ bất động sản	97.619.605.835	147.999.865.619
Doanh thu về phí quản lý	17.101.940.929	19.536.525.158
TỔNG CỘNG	114.721.546.764	167.536.390.777

25. PHẢI TRẢ KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	4.608.603.836.210	4.667.612.359.717
Nhận đặt cọc của khách hàng cá nhân mua căn hộ, nhà phố	2.285.599.642.953	2.474.152.052.548
Nhận vốn HĐHTKD	1.395.801.523.942	1.317.377.609.229
- Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Hà An SG ("Hà An SG") (*)	1.080.000.000.000	1.080.000.000.000
- Công ty TNHH Đầu tư Xuất Nhập Khẩu Tổng hợp Đức Mai	151.050.194.678	134.856.329.459
- Khác	164.751.329.264	102.521.279.770
Thu hộ tiền cho chủ đầu tư dự án	415.110.252.311	561.009.611.726
Nhận đặt cọc, ký quỹ, ký cược ngắn hạn	130.369.963.540	83.019.101.039
Phí bảo trì	128.018.324.373	86.486.638.329
Khác	253.704.129.091	145.567.346.846
Dài hạn	128.204.035.990	131.337.646.990
Nhận vốn góp HĐHTKD	126.566.646.990	130.986.646.990
Khác	1.637.389.000	351.000.000
TỔNG CỘNG	4.736.807.872.200	4.798.950.006.707
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả bên khác</i>	4.656.345.457.823	4.751.158.966.369
<i>Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 34)</i>	80.462.414.377	47.791.040.338

(*) Số dư thể hiện giá trị của hợp đồng hợp tác kinh doanh giữa Phước Sơn, công ty con và Hà An SG. Theo đó, Hà An SG sẽ góp vốn đầu tư và nhận phân phối độc quyền các sản phẩm của dự án Đất Xanh Home Park City tọa lạc tại Thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương với diện tích phân phối tổng cộng là 45.000 m2.

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

26. VAY VÀ NỢ

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	2.590.756.019.445	2.022.884.403.190
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 26.1)	855.230.182.819	945.545.189.663
Trái phiếu (Thuyết minh số 26.2)	47.898.400.722	97.466.206.287
Vay bên liên quan (Thuyết minh số 26.3)	150.000.000.000	-
Vay bên khác (Thuyết minh số 26.4)	94.393.700.439	41.921.115.726
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 26.5)	1.192.087.480.318	568.876.891.514
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 26.6)	251.146.255.147	369.075.000.000
Dài hạn	2.698.543.683.373	3.748.480.104.516
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 26.5)	1.531.954.848.160	1.944.791.433.675
Trái phiếu (Thuyết minh số 26.6)	1.150.868.835.213	1.788.688.670.841
Vay bên khác	15.720.000.000	15.000.000.000
TỔNG CỘNG	<u>5.289.299.702.818</u>	<u>5.771.364.507.706</u>

Tình hình tăng giảm các khoản vay như sau:

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	5.771.364.507.706	4.479.910.811.077
Vay trong năm	3.299.753.557.392	7.351.034.066.654
Trả nợ gốc vay	(3.699.068.301.762)	(5.582.160.671.357)
Trái phiếu đã chuyển đổi trong năm	-	(140.000.000.000)
Chi phí phát hành trái phiếu	(20.000.000)	(28.058.000.000)
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	12.206.813.956	21.395.071.767
Giảm do thanh lý công ty con	(94.936.874.474)	(330.756.770.435)
Số cuối năm	<u>5.289.299.702.818</u>	<u>5.771.364.507.706</u>

26.1 Các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng

Chi tiết các khoản vay ngân hàng như sau:

	VND	
Ngân hàng	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngân hàng Thương mại Cổ phần ("TMCP") Công thương Việt Nam	416.960.643.483	426.927.748.624
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	143.174.626.967	207.181.920.103
Ngân hàng liên doanh Việt Nga	115.991.081.664	159.288.521.705
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	89.301.804.065	80.075.380.481
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam	50.352.520.000	-
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	25.659.506.640	50.000.000.000
Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh	12.000.000.000	-
Ngân hàng TMCP Tiên Phong	1.790.000.000	16.513.000.000
Ngân hàng TMCP Hàng hải Việt Nam	-	5.558.618.750
TỔNG CỘNG	<u>855.230.182.819</u>	<u>945.545.189.663</u>

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

26. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

26.1 Vay ngắn hạn từ ngân hàng (tiếp theo)

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

<i>Ngân hàng</i>	<i>Số cuối năm</i> (VND)	<i>Kỳ hạn trả gốc</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam			
Khoản vay 1	378.660.000.000	Từ ngày 19 tháng 1 năm 2024 đến ngày 30 tháng 9 năm 2024	Hợp đồng tiền gửi trị giá 73.500.000.000 VND và trái phiếu trị giá 10.000.000.000 VND. Quyền thu hồi nợ trị giá 585.000.000.000 VND
Khoản vay 2	19.966.257.341	Từ ngày 31 tháng 1 năm 2024 đến ngày 1 tháng 7 năm 2024	Phương tiện vận tải
Khoản vay 3	15.390.152.540	Từ ngày 20 tháng 5 năm 2024 đến ngày 25 tháng 9 năm 2024	Phương tiện vận tải
Khoản vay 4	2.944.233.602	Ngày 5 tháng 6 năm 2024	Phương tiện vận tải
	<u>416.960.643.483</u>		
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng			
Khoản vay 1	109.894.847.049	Từ ngày 1 tháng 1 năm 2024 đến ngày 1 tháng 7 năm 2024	Hợp đồng tiền gửi trị giá 7.956.824.185 VND; Quyền sử dụng đất của dự án Tiến Hải trị giá 171.451.500.000 VND
Khoản vay 2	19.876.585.521	Từ ngày 24 tháng 4 năm 2024 đến ngày 30 tháng 9 năm 2024	Phương tiện vận tải
Khoản vay 3	13.403.194.397	Từ ngày 10 tháng 10 năm 2024 đến ngày 16 tháng 8 năm 2024	Phương tiện vận tải
	<u>143.174.626.967</u>		

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

26. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

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

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

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

Ngân hàng Liên Doanh Việt Nga

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

Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam

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

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

89.301.804.065

Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam

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

Khoản vay 2	22.816.250.000	Ngày 28 tháng 12 năm 2024	
-------------	----------------	---------------------------	--

50.352.520.000

Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam

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

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

25.659.506.640

Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh

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

Ngân hàng TMCP Tiên Phong

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

TỔNG CỘNG 855.230.182.819

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

26. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

26.2 Trái phiếu ngắn hạn

Chi tiết các khoản trái phiếu ngắn hạn như sau:

Tổ chức thu xếp phát hành	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Chứng khoán Bản Việt	47.898.400.722	47.654.562.450
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	-	49.811.643.837
TỔNG CỘNG	47.898.400.722	97.466.206.287

Chi tiết các khoản trái phiếu ngắn hạn như sau:

Tổ chức thu xếp phát hành	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn	Mục đích vay	Hình thức đảm bảo
Công ty Cổ phần Chứng khoán Bản Việt				
Ngày phát hành 28 tháng 5 năm 2019 (i)	48.000.000.000	5 năm	Bổ sung vốn lưu động	Tín chấp
Chi phí phát hành trái phiếu chưa phân bổ	(101.599.278)			
TỔNG CỘNG	47.898.400.722			

(i) Đây là trái phiếu trị giá 234 tỷ VND với mệnh giá 1 tỷ VND/trái phiếu phát hành cho Công ty Korea Investment & Security Co.Ltd. với các Điều khoản và Điều kiện phù hợp với phương án phát hành đã được các cổ đông thông qua theo Nghị quyết Đại hội Đồng cổ đông số 02/2018/NQ-ĐHĐCĐ ngày 11 tháng 12 năm 2018, Nghị quyết Đại hội Đồng cổ đông số 01/2019/NQ-ĐHĐCĐ ngày 16 tháng 3 năm 2019 và Nghị quyết Hội đồng Quản trị (“HĐQT”) số 07/2019/NQ-HĐQT ngày 10 tháng 4 năm 2019. Chi tiết như sau:

- Ngày đến hạn: 5 năm kể từ ngày phát hành.
- Chuyển đổi: Trái phiếu có thể được chuyển đổi toàn bộ hoặc một phần sau tròn 1 năm kể từ ngày phát hành.
- Lãi suất: 7%/năm
- Giá chuyển đổi: 19.983 VND/cổ phiếu và có thể được điều chỉnh khi xảy ra các Sự kiện Điều chỉnh.
- Quyền mua lại trước hạn: Trong khoảng thời gian từ tháng thứ 38 đến tháng thứ 48 của thời hạn phát hành trái phiếu. Công ty được quyền mua lại trước hạn với tổng giá trị không vượt quá 20% mệnh giá trái phiếu. Lãi suất áp dụng đối với trái phiếu được mua lại trước hạn là 10,5%/năm.
- Mục đích: Phát triển quỹ đất, bổ sung vốn lưu động và cơ cấu lại nguồn vốn hoạt động của Công ty.

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

26. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

26.3 Vay bên liên quan (Thuyết minh số 34)

Bên liên quan	Số cuối năm (VND)	Ngày đến hạn	Mục đích vay	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
Lương Trí Thìn	<u>150.000.000.000</u>	Từ ngày 26 tháng 1 năm 2024 đến ngày 13 tháng 10 năm 2024	Tài trợ vốn lưu động	6 - 12%	Tín chấp

26.4 Vay ngắn hạn từ bên khác

Đối tượng	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ Phần Chứng Khoán VNDIRECT ("VNDIRECT")	51.893.700.437	-
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Hiệp Phú Land	35.000.000.000	35.000.000.000
Các đối tượng khác	<u>7.500.000.002</u>	<u>6.921.115.726</u>
TỔNG CỘNG	<u>94.393.700.439</u>	<u>41.921.115.726</u>

Chi tiết như sau:

Đối tượng	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
VNDIRECT					
Khoản vay 1	51.893.700.437	Ngày 13 tháng 9 năm 2024	Tài trợ vốn lưu động	14,0%	60.000.000 cổ phiếu DXS
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Hiệp Phú Land					
Khoản vay 1	35.000.000.000	Ngày 24 tháng 7 năm 2024	Tài trợ vốn lưu động	13,0%	Tín chấp
Các đối tượng khác					
Các khoản vay khác	<u>7.500.000.002</u>	Ngày 27 tháng 9 năm 2024	Tài trợ vốn lưu động	8 - 12%	Tín chấp
TỔNG CỘNG	<u>94.393.700.439</u>				

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

26. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

26.5 Vay dài hạn từ ngân hàng

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

Ngân hàng	Số cuối năm	VND
		Số đầu năm
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	1.679.079.060.590	1.335.312.499.999
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	782.432.000.000	818.768.000.000
Ngân hàng TMCP Hàng hải Việt Nam	147.951.392.043	159.959.402.947
Ngân hàng TMCP Đệ Nhất - Chi nhánh Hồ Chí Minh	50.555.555.556	152.625.000.000
Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam	44.568.809.751	39.178.881.106
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	15.146.000.000	-
Ngân hàng TMCP Tiên Phong	3.484.937.215	6.254.321.808
Ngân hàng khác	824.573.323	1.570.219.329
TỔNG CỘNG	<u>2.724.042.328.478</u>	<u>2.513.668.325.189</u>

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

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh

B09-DN/HN

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

26. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

26.5 Vay dài hạn từ ngân hàng (tiếp theo)

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

Ngân hàng	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng				
Khoản vay 1	1.500.000.000.000	Từ ngày 3 tháng 4 năm 2024 và ngày 3 tháng 4 năm 2026	Tài trợ các dự án đang triển khai	Quyền sử dụng đất của lô đất tại huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai thuộc một phần dự án Gem Sky World ("GSW"); và quyền tài sản phát sinh từ dự án GSW
Khoản vay 2	122.430.893.934	Từ ngày 3 tháng 1 năm 2024 đến ngày 21 tháng 12 năm 2024	Tài trợ các dự án đang triển khai	Các sản phẩm tại dự án Regal Maison
Khoản vay 3	37.916.666.666	Ngày 30 tháng 8 năm 2025	Tài trợ các dự án đang triển khai	Các sản phẩm tại dự án Regal Victoria
Khoản vay 4	18.400.000.000	Từ ngày 3 tháng 1 năm 2024 đến ngày 30 tháng 12 năm 2024	Tài trợ các dự án đang triển khai	Quyền sử dụng đất
Khoản vay 5	331.499.990	Ngày 30 tháng 8 năm 2025	Mua tài sản	Phương tiện vận tải
	<u>1.679.079.060.590</u>			

Trong đó:

Vay dài hạn đến hạn trả 641.099.893.938

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh

B09-DN/HN

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

26. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

26.5 Vay dài hạn từ ngân hàng (tiếp theo)

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

Ngân hàng	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam				
Khoản vay 1	782.000.000.000	Từ ngày 21 tháng 1 năm 2024 đến ngày 21 tháng 4 năm 2025	Tài trợ các dự án đang triển khai	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của dự án Khu đô thị Bảo Ninh 1 tại Xã Bảo Ninh, Thành phố Đồng Hới
Khoản vay 2	432.000.000	Ngày 29 tháng 10 năm 2026	Mua tài sản	Phương tiện vận tải
Trong đó:				
Vay dài hạn đến hạn trả	383.000.000.000			
Ngân hàng TMCP Hàng hải Việt Nam				
Khoản vay 1	71.202.556.816	Từ ngày 26 tháng 1 năm 2024 đến 26 tháng 12 năm 2024	Tài trợ các dự án đang triển khai	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trong tương lai của dự án Cara River Park
Khoản vay 2	76.748.835.227	Từ ngày 21 tháng 1 năm 2025 đến ngày 22 tháng 12 năm 2026	Tài trợ các dự án đang triển khai	thuộc sở hữu của Đất Xanh Miền Tây
Trong đó:	147.951.392.043			
Vay dài hạn đến hạn trả	71.202.556.816			

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh

B09-DN/HN

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

26. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

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

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

Ngân hàng	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Đệ Nhất - Chi nhánh Hồ Chí Minh				
Khoản vay 1	<u>50.555.555.556</u>	Ngày 30 tháng 11 năm 2024	Tài trợ các dự án đang triển khai	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất
Trong đó:				
Vay dài hạn đến hạn trả	50.555.555.556			
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam				
Khoản vay 1	14.950.000.000	Ngày 21 tháng 7 năm 2038	Mua tài sản	Phương tiện vận tải
Khoản vay 2	<u>196.000.000</u>	Ngày 27 tháng 3 năm 2026	Mua tài sản	Phương tiện vận tải
Trong đó:				
Vay dài hạn đến hạn trả	84.000.000			
Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam				
Khoản vay 1	<u>44.568.809.751</u>	Từ ngày 5 tháng 2 năm 2024 đến ngày 18 tháng 5 năm 2024	Mua tài sản	Hợp đồng tiền gửi trị giá 17.800.000.000 VND và một bất động sản tại Thành phố Đà Nẵng
Trong đó:				
Vay dài hạn đến hạn trả	44.568.809.751			

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

26. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

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

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

Ngân hàng	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng khác				
Ngân hàng khác	4.309.510.538	Từ ngày 5 tháng 2 đến ngày 29 tháng 4 năm 2025	Mua tài sản	Phương tiện vận tải
Trong đó:				
Vay dài hạn đến hạn trả	1.576.664.257			
TỔNG CỘNG	2.724.042.328.478			
Trong đó:				
Vay dài hạn	1.531.954.848.160			
Vay dài hạn đến hạn trả	1.192.087.480.318			

26.6 Trái phiếu dài hạn

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

Tổ chức thu xếp phát hành	Số cuối năm	VND
		Số đầu năm
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	945.649.056.242	941.961.050.872
Công ty TNHH Chứng khoán JB Việt Nam	205.143.750.018	203.201.250.006
Công ty Chứng khoán Ngân hàng Công thương Việt Nam	199.684.784.100	199.541.647.731
Công ty Quản lý quỹ đầu tư MB	51.537.500.000	97.387.500.000
Công ty Cổ Phần Chứng Khoán SSI	-	369.075.000.000
VNDIRECT	-	346.597.222.232
TỔNG CỘNG	1.402.015.090.360	2.157.763.670.841

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

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh

B09-DN/HN

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

26. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

26.6 Trái phiếu dài hạn (tiếp theo)

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

Tổ chức thu xếp phát hành	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn	Mục đích	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng				
Ngày phát hành 29 tháng 4 năm 2022	450.000.000.000	Ngày 29 tháng 4 năm 2025	Tài trợ các dự án đang triển khai	Quyền sử dụng đất và công trình trên khu đất tại An Phú, Thị xã Thuận An, tỉnh Bình Dương
Ngày phát hành 19 tháng 5 năm 2022	300.000.000.000	Ngày 19 tháng 11 năm 2025	Tài trợ các dự án đang triển khai	Cổ phần của Phước Sơn, Hội An tại Hà An và quyền tài sản từ hợp đồng phân phối giữa Hà An và Hội An.
Phát hành ngày 10 tháng 5 năm 2022	200.000.000.000	Ngày 10 tháng 5 năm 2024	Bổ sung vốn lưu động	Quyền sử dụng đất và khoản phải thu từ dự án Khu dân cư 92.2 ha tại xã Long Đức, Huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai
Chi phí phát hành trái phiếu chưa phân bổ	(4.350.943.758)			
	<u>945.649.056.242</u>			

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh

B09-DN/HN

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

26. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

26.6 Trái phiếu dài hạn (tiếp theo)

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

Tổ chức thu xếp phát hành	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn	Mục đích	Hình thức đảm bảo
Công ty TNHH Chứng khoán JB Việt Nam				
Ngày phát hành 20 tháng 7 năm 2022	210.000.000.000	Ngày 20 tháng 7 năm 2026	Bổ sung vốn lưu động	22.000.000 cổ phần phổ thông của DXS thuộc sở hữu của DXG. Toàn bộ các quyền và lợi ích phát sinh từ/có liên quan đến toàn bộ số cổ phiếu DXS nêu trên kể từ ngày cầm cổ (bao gồm và không giới hạn toàn bộ cổ tức được trả bằng cổ phiếu, cổ tức được trả bằng tiền mặt, cổ phiếu thưởng và quyền mua chứng khoán)
Chi phí phát hành trái phiếu chưa phân bổ	(4.856.249.982)			
	<u>205.143.750.018</u>			

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh

B09-DN/HN

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

26. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

26.6 Trái phiếu dài hạn (tiếp theo)

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

Tổ chức thu xếp phát hành	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn	Mục đích	Hình thức đảm bảo
Công ty Cổ Phần Chứng Khoán Ngân Hàng Công Thương Việt Nam				
Ngày phát hành 31 tháng 12 năm 2022	200.000.000.000	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Bổ sung vốn lưu động	6.000.000 cổ phiếu DXS
Chi phí phát hành trái phiếu chưa phân bổ	<u>(315.215.900)</u>			
	<u>199.684.784.100</u>			
Công ty Quản lý quỹ đầu tư MB				
Ngày phát hành 22 tháng 7 năm 2022	52.500.000.000	Ngày 22 tháng 7 năm 2024	Bổ sung vốn lưu động	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của một phần dự án Tiên Hải Center City, tại Xã Tây Giang, Huyện Tiên Hải, Tỉnh Thái Bình
Chi phí phát hành trái phiếu chưa phân bổ	<u>(962.500.000)</u>			
	<u>51.537.500.000</u>			
TỔNG CỘNG	1.402.015.090.360			

Trong đó:

Nợ dài hạn đến hạn trả

Nợ dài hạn

251.146.255.147

1.150.868.835.213



Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh

B09-DN/HN

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

27. VỐN CHỦ SỞ HỮU

27.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

Năm trước	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Vốn khác thuộc chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
Số đầu năm	5.977.730.480.000	10.677.980.806	(2.500.560.000)	82.466.447.657	32.030.490.000	2.669.077.393.194	4.611.992.908.737	13.381.475.140.394
Phát hành cổ phiếu để chuyển đổi trái phiếu	70.059.540.000	69.720.460.000	-	-	-	-	-	139.780.000.000
Phát hành cổ phiếu (ESOP)	70.000.000.000	-	-	-	-	-	-	70.000.000.000
Góp vốn của cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	-	347.325.665.121	347.325.665.121
Thường và chia cổ tức bằng cổ phiếu của các công ty con	-	-	-	-	602.449.562.599	(602.449.562.599)	-	-
Cổ tức trả cho cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	-	(375.240.689.275)	(375.240.689.275)
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	214.869.190.226	318.837.477.882	533.706.668.108
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	23.145.206.567	-	(23.145.206.567)	-	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	(67.822.221.846)	(54.942.660.031)	(122.764.881.877)
Thanh lý công ty con	-	-	-	1.061.416.428	-	117.781.470.735	(8.193.139.182)	110.649.747.981
Số cuối năm	6.117.790.020.000	80.398.440.806	(2.500.560.000)	106.673.070.652	634.480.052.599	2.308.311.063.143	4.839.779.563.252	14.084.931.650.452

VND

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh

B09-DN/HN

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

27. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

Năm nay	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Vốn khác thuộc chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
Số đầu năm	6.117.790.020.000	80.398.440.806	(2.500.560.000)	106.673.070.652	634.480.052.599	2.308.311.063.143	4.839.779.563.252	14.084.931.650.452
Thưởng bằng cổ phiếu của công ty con (*)	-	-	-	-	-	(725.776.189.532)	-	-
Góp vốn của cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	-	28.990.500.001	28.990.500.001
Cổ tức trả cho cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	-	(80.339.052.386)	(80.339.052.386)
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	171.983.289.231	(21.743.250.633)	150.240.038.598
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	4.297.383.804	-	(4.297.383.804)	-	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	(13.716.267.999)	(4.702.257.068)	(18.418.525.067)
Thay đổi tỷ lệ sở hữu tại công ty con	-	-	-	18.726.800	-	(279.148.049)	2.241.632.766	1.981.211.517
Thanh lý công ty con	-	-	-	-	-	-	18.982.084.526	18.982.084.526
Số cuối năm	6.117.790.020.000	80.398.440.806	(2.500.560.000)	110.989.181.256	1.360.256.242.131	1.736.225.362.990	4.783.209.220.458	14.186.367.907.641

(*) Trong năm, DXS đã hoàn tất việc thưởng bằng cổ phiếu từ nguồn thặng dư vốn cổ phần và lợi nhuận sau thuế chưa phân phối cho các cổ đông hiện hữu, với tổng số vốn đã phát hành cho Công ty và các cổ đông là 1.209.807.470.000 VND. Phần vốn của DXS tương ứng với phần Công ty được hưởng được ghi nhận vào vốn khác của chủ sở hữu là 725.776.189.532 VND.

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

27. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

27.2 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

	Năm nay	VND Năm trước
Vốn đã góp của chủ sở hữu		
Số đầu năm	6.117.790.020.000	5.977.730.480.000
Phát hành cổ phiếu để chuyển đổi trái phiếu	-	70.059.540.000
Phát hành cổ phiếu ESOP	-	70.000.000.000
Số cuối năm	<u>6.117.790.020.000</u>	<u>6.117.790.020.000</u>
Cổ tức đã công bố trong năm tài chính		
<i>Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông</i>		
<i>Cổ tức bằng tiền đã trả cho cổ đông không kiểm soát</i>	76.013.361.343	337.580.291.760

27.3 Cổ phiếu phổ thông

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

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

27. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

27.4 Lãi trên cổ phiếu

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

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận sau thuế (VND)	171.983.289.231	214.869.190.226
Trừ: Quỹ khen thưởng, phúc lợi (VND) (i)	<u>(5.159.498.677)</u>	<u>(6.446.075.706)</u>
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	166.823.790.554	208.423.114.520
Ảnh hưởng suy giảm do chi phí lãi vay phát sinh từ trái phiếu chuyển đổi	<u>2.688.000.002</u>	<u>2.691.469.102</u>
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	169.511.790.556	211.114.583.622
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân	610.031.516	605.972.795
Ảnh hưởng suy giảm do Trái phiếu có thể chuyển đổi	2.402.042	2.402.042
Bình quân giá quyền của số cổ phiếu phổ thông đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	612.433.558	608.374.837
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	<u>273</u>	<u>344</u>
Lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu) (ii)	<u>273</u>	<u>344</u>

(i) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 được điều chỉnh giảm cho khoản dự tính trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận của năm 2023 được phê duyệt trong Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01/2023/NQ-DXG/ĐHĐCĐ ngày 19 tháng 5 năm 2023.

Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 đã được điều chỉnh lại so với số liệu đã trình bày trước đây trong báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 để phản ánh khoản thực trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận để lại của năm 2022 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01/2023/NQ-DXG/ĐHĐCĐ ngày 19 tháng 5 năm 2023.

(ii) Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023, các trái phiếu chuyển đổi có tác động suy giảm ngược. Vì vậy, việc tính lãi suy giảm trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 không giả định việc chuyển đổi các trái phiếu này.

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

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

28. DOANH THU

28.1 Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Tổng doanh thu	3.724.825.944.342	5.555.817.962.463
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu từ bán căn hộ, nhà phố và đất nền</i>	2.819.389.513.742	2.792.809.605.459
<i>Doanh thu dịch vụ bất động sản</i>	601.529.617.203	2.017.951.420.016
<i>Doanh thu từ hợp đồng xây dựng</i>	95.134.530.841	490.236.033.631
<i>Doanh thu từ dịch vụ quản lý, cho thuê và các dịch vụ khác</i>	208.772.282.556	254.820.903.357
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	(44.102.810.269)
DOANH THU THUẦN	3.724.825.944.342	5.511.715.152.194

28.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập từ thanh lý khoản đầu tư	329.333.896.577	366.216.159.051
Lãi cho vay, lãi tiền gửi	75.581.272.041	85.477.021.321
Khác	4.235.478.399	12.672.273.917
TỔNG CỘNG	409.150.647.017	464.365.454.289

29. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn bán căn hộ, nhà phố và đất nền	1.564.434.634.204	1.392.453.735.774
Giá vốn dịch vụ bất động sản	193.632.907.837	525.675.591.573
Giá vốn hợp đồng xây dựng	79.455.771.497	439.446.512.800
Giá vốn dịch vụ quản lý, cho thuê và các dịch vụ khác	176.920.777.994	184.111.320.756
TỔNG CỘNG	2.014.444.091.532	2.541.687.160.903

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

30. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	536.714.234.843	462.171.780.556
Chi phí phát hành trái phiếu	12.206.813.956	23.794.545.452
Lỗ từ thanh lý khoản đầu tư tài chính	1.323.341.084	611.447.728
Khác	43.008.595.122	34.512.568.883
TỔNG CỘNG	<u>593.252.985.005</u>	<u>521.090.342.619</u>

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí bán hàng	585.675.082.461	1.056.802.243.719
Chi phí môi giới	194.422.513.918	114.090.423.717
Chi phí lương	114.609.958.320	419.007.505.582
Chi phí quảng cáo	65.649.837.216	280.702.574.664
Hỗ trợ lãi suất	32.701.799.079	70.538.768.136
Chi phí khấu hao và hao mòn	14.861.331.369	13.653.389.488
Chi phí khác	163.429.642.559	158.809.582.132
Chi phí quản lý doanh nghiệp	390.860.153.660	1.083.002.678.333
Chi phí lương	202.168.352.334	459.955.511.430
Chi phí dịch vụ mua ngoài	38.364.028.219	174.008.030.307
Chi phí khấu hao và hao mòn	28.279.170.124	22.873.130.364
Chi phí lợi thế thương mại	26.327.325.960	28.401.318.374
Chi phí dự phòng	38.736.180.015	304.511.221.505
Chi phí khác	56.985.097.008	93.253.466.353
TỔNG CỘNG	<u>976.535.236.121</u>	<u>2.139.804.922.052</u>

32. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập khác	108.335.337.626	72.189.584.218
Thu nhập từ phạt vi phạm hợp đồng	84.142.234.154	58.041.228.991
Thu nhập từ thanh lý tài sản cố định	2.006.265.817	3.191.261.126
Khác	22.186.837.655	10.957.094.101
Chi phí khác	92.544.416.700	79.504.795.496
Chi phí phạt chậm nộp thuế trích trước	67.561.548.898	31.349.718.105
Chi phí phạt thanh lý hợp đồng	6.726.040.409	11.934.129.628
Khác	18.256.827.393	36.220.947.763
LỢI NHUẬN (LỖ) KHÁC	<u>15.790.920.926</u>	<u>(7.315.211.278)</u>

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

33. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

33.1 Chi phí thuế TNDN

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	180.089.768.499	276.651.720.582
Điều chỉnh thuế TNDN trích thừa trong những năm trước	(8.174.886.115)	(1.443.579.568)
Chi phí (thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	130.998.156.825	(41.097.108.857)
TỔNG CỘNG	<u>302.913.039.209</u>	<u>234.111.032.157</u>

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	<u>453.153.077.808</u>	<u>767.817.700.265</u>
Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Tập đoàn	90.630.615.562	153.563.540.053
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Lỗi (lãi) từ công ty liên kết	22.476.424.364	(326.946.127)
Lỗi thuế trong năm chưa ghi nhận thuế hoãn lại	109.451.110.520	78.804.552.133
Chi phí không được trừ	74.077.042.683	33.384.906.376
Phân bổ lợi thế thương mại	5.265.465.192	5.680.263.675
Điều chỉnh thuế TNDN trích thừa trong những năm trước	(8.174.886.115)	(1.443.579.568)
Lỗi từ năm trước chuyển sang	(2.644.959.228)	(23.685.255.474)
Khác	11.832.226.231	(11.866.448.911)
Chi phí thuế TNDN	<u>302.913.039.209</u>	<u>234.111.032.157</u>

33.2 Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải nộp được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của năm hiện tại. Thu nhập chịu thuế của Tập đoàn khác với thu nhập được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được trừ cho mục đích tính thuế trong các kỳ khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải nộp của Tập đoàn được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc năm tài chính.

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

33. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

33.3 Thuế TNDN hoãn lại

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

	VND			
	<i>Bảng cân đối kế toán hợp nhất</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
<i>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</i>				
Lợi nhuận nội bộ chưa thực hiện	137.073.388.105	178.450.525.065	(41.377.136.960)	26.386.318.946
Chi phí phải trả	14.359.126.101	56.755.576.654	(42.396.450.553)	24.851.236.477
Thuế TNDN đã nộp từ các khoản tiền thanh toán theo tiến độ của khách hàng (*)	26.799.367.528	16.151.709.392	10.647.658.136	(6.650.776.682)
Dự phòng các khoản phải thu	1.589.865.829	1.689.865.830	(100.000.001)	1.480.357.529
Khác	-	255.482.898	(255.482.898)	-
	<u>179.821.747.563</u>	<u>253.303.159.839</u>		
<i>Thuế thu nhập hoãn lại phải trả</i>				
Dự phòng các khoản đầu tư	(147.720.321.584)	(96.416.415.038)	(51.303.906.545)	(26.823.564.884)
Khác	(8.030.189.647)	(1.817.351.644)	(6.212.838.003)	21.853.537.471
	<u>(155.750.511.231)</u>	<u>(98.233.766.682)</u>		
<i>(Chi phí) thu nhập thuế hoãn lại tính vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất</i>			<u>(130.998.156.825)</u>	<u>41.097.108.857</u>

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

33.4 Thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận

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

	VND
<i>Các chênh lệch tạm thời</i>	
Lỗi chuyển sang các năm sau của các công ty con	<u>547.255.552.601</u>

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

34. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan có quan hệ kiểm soát và các bên liên quan có giao dịch trọng yếu với Tập đoàn trong năm và tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 như sau:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>
Công ty Cổ phần Đất Xanh Capital	Công ty liên kết
Đất Xanh Miền Nam	Công ty liên kết
Ông Lương Trí Thìn	Chủ tịch
Ông Nguyễn Phạm Anh Tài	Thành viên HĐQT
Ông Bùi Ngọc Đức	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc ("TGD")
Ông Hà Đức Hiếu	Thành viên HĐQT
Bà Đỗ Thị Thái	Thành viên HĐQT kiêm Phó TGD
Ông Lương Trí Thảo	Phó TGD (đến ngày 23 tháng 6 năm 2023)
Ông Lê Văn Hưng	Phó TGD (đến ngày 30 tháng 11 năm 2023)
Ông Nguyễn Trường Sơn	Phó TGD
Cá nhân A	Nhân viên Tập đoàn
Cá nhân B	Nhân viên Tập đoàn
Cá nhân C	Nhân viên Tập đoàn
Cá nhân D	Nhân viên Tập đoàn
Cá nhân E	Nhân viên Tập đoàn
Cá nhân F	Nhân viên Tập đoàn
Cá nhân G	Nhân viên Tập đoàn

Những giao dịch trọng yếu của Tập đoàn với các bên liên quan trong năm nay và năm trước bao gồm:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
			<i>VND</i>
Cá nhân D	Ứng tiền nhận chuyển nhượng đất	121.454.256.000	1.328.159.000.000
Cá nhân A	Ứng tiền nhận chuyển nhượng đất	3.618.380.428	1.042.043.240
	Thu hồi tiền ứng trước	-	150.000.000.000
	Góp vốn HĐHTKD	-	51.950.022.500
Ông Lương Trí Thìn	Vay	150.000.000.000	-
	Lãi đi vay	3.348.233.598	-
Cá nhân F	Hoàn ký quỹ dự án	50.754.650.000	-
	Thanh toán khoản thu hộ	27.293.646.160	-
	Chia cổ tức	-	1.580.000.000
	Ký quỹ thực hiện dự án	-	1.500.000.000
Cá nhân B	Hoàn trả khoản góp vốn HĐHTKD	17.000.000.000	-
	Góp vốn HĐHTKD	-	17.000.000.000
Bên liên quan khác	Nhận chuyển nhượng đất	-	175.650.523.900

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

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

Những giao dịch trọng yếu của Tập đoàn với các bên liên quan trong năm nay và năm trước bao gồm (tiếp theo):

<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>VND</i>	
			<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Đất Xanh Miền Nam	Ký quỹ môi giới	81.261.175.222	-	-
	Nhận ký quỹ môi giới	63.000.000.000	-	-
	Hoàn trả khoản đầu tư	44.364.000.000	-	-
	Thu hồi ký quỹ	18.811.175.222	-	-
	Cho vay	13.931.175.222	-	-
	Hoàn trả ký quỹ	4.880.000.000	-	-
	Doanh thu dịch vụ môi giới	4.375.541.355	-	-
	Phí dịch vụ môi giới	2.132.662.021	-	-
	Lãi cho vay	406.103.300	-	-

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>VND</i>	
			<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<i>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</i>				
Đất Xanh Miền Nam	Doanh thu dịch vụ môi giới	711.787.433	-	-
Cá nhân A	Doanh thu bán căn hộ	702.768.948	1.202.768.948	-
Ông Nguyễn Trường Sơn	Doanh thu bán căn hộ	139.603.646	139.603.646	-
Ông Hà Đức Hiếu	Doanh thu bán căn hộ	90.347.532	92.516.532	-
Ông Lê Văn Hưng	Doanh thu bán căn hộ	-	1.270.136.000	-
Ông Lương Trí Thảo	Doanh thu bán căn hộ	-	650.501.832	-
Bà Đỗ Thị Thái	Doanh thu bán căn hộ	-	222.251.513	-
TỔNG CỘNG		1.644.507.559	3.577.778.471	

Phải thu về cho vay ngắn hạn

Đất Xanh Miền Nam	Cho vay	13.931.175.222	-	-
Lê Gia Newland	Cho vay	150.000.000	-	-
TỔNG CỘNG		14.081.175.222		-

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

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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<i>VND</i>			
<i>Trả trước cho người bán ngắn hạn</i>			
Đất xanh Miền Nam	Phí dịch vụ	<u>18.823.562.352</u>	<u>17.453.035.795</u>
<i>Phải thu khác</i>			
Cá nhân D	Ứng tiền nhận chuyển nhượng đất	1.799.863.256.000	1.678.409.000.000
Cá nhân F	Ký quỹ thực hiện dự án Chi hộ	642.708.100.000 -	693.462.750.000 248.996.160
Cá nhân E	Ứng tiền nhận chuyển nhượng đất	227.300.167.185	-
Cá nhân A	Ứng tiền nhận chuyển nhượng đất Tạm ứng	162.398.390.000 1.793.413.900	158.780.009.572 1.813.413.900
Đất xanh Miền Nam	HĐHTKD Khác	63.465.472.100 406.103.300	45.379.472.100 300.000.000
Cá nhân C	Ứng tiền nhận chuyển nhượng đất	-	609.111.910.000
Cá nhân G	Ứng tiền nhận chuyển nhượng đất	-	227.300.167.185
Cá nhân B	HĐHTKD	-	17.000.000.000
TỔNG CỘNG		<u>2.897.934.902.485</u>	<u>3.431.805.718.917</u>

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

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

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

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	VND
			Số đầu năm
Phải trả người bán ngắn hạn			
Bên liên quan khác	Nhận chuyển nhượng đất	-	126.298.368.200
	Khác	-	35.500.000
TỔNG CỘNG		-	126.333.868.200
Khách hàng ứng trước ngắn hạn			
Đất Xanh Miền Nam	Tạm ứng	-	9.809.021.996
Vay ngắn hạn			
Lương Trí Thìn	Vay	150.000.000.000	-
Phải trả ngắn hạn khác			
Đất Xanh Miền Nam	Ký quỹ	69.700.000.000	11.580.000.000
	HĐHTKD	7.366.596.913	7.366.596.913
	Khác	417.147.545	417.147.545
Cá nhân F	Thu hộ	613.003.840	27.906.650.000
Bên liên quan khác	Khác	2.365.666.079	520.645.880
TỔNG CỘNG		80.462.414.377	47.791.040.338

Các giao dịch khác với các bên liên quan

Thu nhập của các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và các thành viên quản lý chủ chốt:

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Ông Lương Trí Thìn	1.698.374.921	2.387.542.735
Ông Bùi Ngọc Đức	2.775.746.516	3.900.365.191
Bà Đỗ Thị Thái	1.990.425.897	3.584.589.833
Ông Lê Văn Hưng	1.628.291.666	2.440.727.406
Ông Lương Trí Thảo	1.031.344.290	2.584.062.861
Ông Lê Đặng Quốc Hùng	919.365.360	1.013.998.051
Ông Dương Văn Bắc	916.320.605	2.538.205.253
Bà Bùi Thanh Thảo	818.646.400	921.280.127
Ông Hà Đức Hiếu	582.073.341	1.502.965.449
Ông Nguyễn Trường Sơn	289.782.608	75.336.169
Ông Lê Hòa	-	44.771.781
TỔNG CỘNG	12.650.371.604	20.993.844.856

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

35. CÁC CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

Cam kết theo hợp đồng cho thuê hoạt động

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đến 1 năm	7.912.450.573	18.334.928.605
Trên 1 đến 5 năm	23.031.821.913	22.397.766.503
Trên 5 năm	107.047.870.506	109.662.188.684
TỔNG CỘNG	<u>137.992.142.992</u>	<u>150.394.883.792</u>

Cam kết theo hợp đồng thuê hoạt động

Tập đoàn thuê văn phòng theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc năm tài chính, các khoản tiền thuê phải trả trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động như sau:

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đến 1 năm	13.449.190.548	12.883.324.125
Trên 1 đến 5 năm	-	8.364.965.236
TỔNG CỘNG	<u>13.449.190.548</u>	<u>21.248.289.361</u>

36. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

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

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

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

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh

B09-DN/HN

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

36. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

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

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

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

36. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh (tiếp theo)

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Tập đoàn như sau: (tiếp theo)

	Dịch vụ bất động sản	Đầu tư và phát triển dự án bất động sản	Dịch vụ xây dựng	Loại trừ	Tổng cộng
VND					
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022					
Doanh thu thuần					
Doanh thu hoạt động kinh doanh	2.825.326.971.551	3.302.339.858.057	651.938.468.872	(1.267.890.146.286)	5.511.715.152.194
Kết quả hoạt động kinh doanh					
Lợi nhuận gộp của bộ phận	1.698.197.465.410	1.665.178.027.626	44.406.744.036	(437.754.245.781)	2.970.027.991.291
Chi phí không phân bổ					(2.139.804.922.052)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh					830.223.069.239
Lợi nhuận từ công ty liên kết					1.634.730.634
Doanh thu hoạt động tài chính					464.365.454.289
Chi phí tài chính					(521.090.342.619)
Lỗ khác					(7.315.211.278)
Lợi nhuận trước thuế					767.817.700.265
Chi phí thuế TNDN					(275.208.141.014)
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại					41.097.108.857
Lợi nhuận thuần sau thuế					533.706.668.108
Lợi ích cổ đông không kiểm soát					(318.837.477.882)
Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ					214.869.190.226
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022					
Tài sản và công nợ					
Tài sản bộ phận	19.664.076.183.105	26.921.144.374.719	919.510.592.637	(19.024.414.928.868)	28.480.316.221.593
Tài sản không phân bổ					1.840.350.203.816
Tổng tài sản					30.320.666.425.409
Công nợ bộ phận	8.828.783.212.931	20.525.534.168.210	759.807.482.101	(15.174.868.881.323)	14.939.255.981.919
Công nợ không phân bổ					1.296.478.793.038
Tổng công nợ					16.235.734.774.957

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

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

Phát hành 9.000.000 cổ phiếu cho người lao động theo chương trình lựa chọn (“ESOP”)

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

Vào ngày 8 tháng 1 năm 2024, Công ty đã nhận được Công văn số 177/UBCK-QLCB ban hành bởi Ủy ban Chứng khoán Nhà nước Việt Nam về việc chấp thuận báo cáo kết quả phát hành cổ phiếu nói trên. Theo đó, vốn điều lệ đăng ký của Công ty tăng từ 6.117.790.020.000 VND lên 6.207.790.020.000, được Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt thông qua việc cấp GCNĐKKD lần thứ 27 vào ngày 15 tháng 1 năm 2024. Vào ngày 2 tháng 2 năm 2024, Công ty đã hoàn tất việc niêm yết bổ sung 9.000.000 cổ phiếu.

Phát hành 101.671.919 cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu

Theo Nghị quyết HĐQT số 10/2023/NQ-DXG/HĐQT ngày 21 tháng 6 năm 2023, HĐQT của Công ty đã thông qua việc chào bán 101.671.919 cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu với giá chào bán là 12.000 VND/cổ phiếu. Vào ngày 30 tháng 11 năm 2023, Công ty đã nhận được Giấy chứng nhận Đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng số 408/GCN-UBCK ban hành bởi Ủy ban Chứng khoán Nhà nước Việt Nam chấp thuận việc chào bán cổ phiếu nêu trên.

Vào ngày 29 tháng 1 năm 2024, tổng số cổ phiếu là 101.671.919 đã được phát hành cho cổ đông hiện hữu với giá phát hành là 12.000 VND/cổ phiếu.

Vào ngày 1 tháng 2 năm 2024, Công ty đã nhận được Công văn số 842/UBCK-QLCB ban hành bởi Ủy ban Chứng khoán Nhà nước Việt Nam về việc chấp thuận báo cáo kết quả chào bán cổ phiếu nói trên. Theo đó, vốn điều lệ đăng ký của Công ty tăng từ 6.207.790.020.000 VND lên 7.224.509.210.000, được Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt thông qua việc cấp GCNĐKKD lần thứ 28 vào ngày 28 tháng 2 năm 2024. Vào ngày 4 tháng 3 năm 2024, Công ty đã hoàn tất việc niêm yết bổ sung 101.671.919 cổ phiếu.

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





Nguyễn Nhật Thiên Bùi Thanh Thảo Bùi Ngọc Đức
 Người lập Kế toán trưởng Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 5 tháng 3 năm 2024

