

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh

Báo cáo tài chính riêng

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 riêng	5 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	11 - 43

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 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 ngày 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 Lương Trí Thảo	Phó Tổng Giám đốc	không còn là Phó Tổng Giám đốc từ ngày 23 tháng 6 năm 2023
Ông Lê Hào	Phó Tổng Giám đốc	miễn nhiệm ngày 1 tháng 2 năm 2023
Ông Dương Văn Bắc	Phó Tổng Giám đốc	miễn nhiệm ngày 26 tháng 5 năm 2023
Ông Lê Văn Hưng	Phó Tổng Giám đốc	miễn nhiệm ngày 30 tháng 11 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 riêng của Công ty 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 RIÊNG

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

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

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



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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính riêng kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày ngày 31 tháng 12 năm 2023, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng 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 riêng.

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2021/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 đề ngày 5 tháng 3 năm 2024.

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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc: 

Bùi Ngọc Đức
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 5 tháng 3 năm 2024

Số tham chiếu: 11755202/66914988/FN

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 riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh ("Công ty") được lập ngày 5 tháng 3 năm 2024 và được trình bày từ trang 5 đến trang 43, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng vào ngày 31 tháng 12 năm 2023, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng kèm theo.

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 riêng của Công ty 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 riêng 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 riêng 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 riêng 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 riêng của Công ty 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 riêng. 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 riêng 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 Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng 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 Công ty. 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 riêng.

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.



Building a better
working world

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng 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 riêng.

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 RIÊNG
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		2.634.491.844.526	2.455.785.169.819
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	5	6.368.772.429	159.404.955.250
111	1. Tiền		6.368.772.429	10.404.955.250
112	2. Các khoản tương đương tiền		-	149.000.000.000
120	II. Đầu tư ngắn hạn		230.000.000	230.000.000
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		230.000.000	230.000.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		979.748.415.916	663.643.911.340
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	150.042.262.772	257.635.638.270
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	280.210.070.943	280.214.791.924
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn		-	20.993.934.820
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	764.448.474.716	314.751.938.841
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	9	(214.952.392.515)	(209.952.392.515)
140	IV. Hàng tồn kho	10	1.646.260.396.953	1.630.964.310.178
141	1. Hàng tồn kho		1.646.260.396.953	1.630.964.310.178
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		1.884.259.228	1.541.993.051
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		1.062.577.750	1.541.993.051
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		821.681.478	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (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		12.214.914.545.516	12.467.368.887.004
210	I. Khoản phải thu dài hạn		7.203.463.000	7.203.463.000
216	1. Phải thu dài hạn khác	8	7.203.463.000	7.203.463.000
220	II. Tài sản cố định		11.402.177.526	8.000.398.183
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	3.390.856.636	5.275.541.260
222	Nguyên giá		25.081.274.022	25.081.274.022
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(21.690.417.386)	(19.805.732.762)
227	2. Tài sản vô hình	12	8.011.320.890	2.724.856.923
228	Nguyên giá		17.538.932.007	10.449.412.007
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(9.527.611.117)	(7.724.555.084)
230	III. Bất động sản đầu tư	13	62.969.878.316	65.291.500.966
231	1. Nguyên giá		71.141.390.300	72.312.536.923
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(8.171.511.984)	(7.021.035.957)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		24.544.134.137	25.787.009.086
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	14	24.544.134.137	25.787.009.086
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	15	12.031.842.980.009	12.281.550.852.834
251	1. Đầu tư vào công ty con		12.042.692.308.699	12.298.875.800.682
254	2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(10.849.328.690)	(17.324.947.848)
260	VI. Tài sản dài hạn khác		76.951.912.528	79.535.662.935
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	16	76.951.912.528	78.145.662.935
268	3. Tài sản dài hạn khác		-	1.390.000.000
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		14.849.406.390.042	14.923.154.056.823

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (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		6.384.393.970.649	6.565.508.881.445
310	I. Nợ ngắn hạn		5.823.054.890.213	2.444.584.295.348
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	17	94.178.062.751	100.114.670.468
313	2. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	237.692.352.666	222.595.716.625
314	3. Phải trả người lao động		9.128.703.050	12.014.070.479
315	4. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	49.211.544.571	64.232.096.567
318	5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		3.358.875	927.742.322
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	20	4.204.472.951.950	269.610.500.554
320	7. Vay ngắn hạn	21	1.178.417.455.263	1.728.295.093.401
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		49.950.461.087	46.794.404.932
330	II. Nợ dài hạn		561.339.080.436	4.120.924.586.097
337	1. Phải trả dài hạn khác	20	361.654.296.336	3.921.382.938.366
338	2. Vay dài hạn	21	199.684.784.100	199.541.647.731
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		8.465.012.419.393	8.357.645.175.378
410	I. Vốn chủ sở hữu	22.1	8.465.012.419.393	8.357.645.175.378
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
415	3. Cổ phiếu quỹ		(2.500.560.000)	(2.500.560.000)
418	4. Quỹ đầu tư phát triển		104.389.042.202	100.091.658.398
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		2.164.935.476.385	2.061.865.616.174
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		2.051.122.156.664	1.459.265.020.840
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		113.813.319.721	602.600.595.334
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		14.849.406.390.042	14.923.154.056.823

Trần Thị Anh
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 RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
10	1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	23.1	37.332.127.250	984.002.769.433
11	2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	24	(18.180.420.416)	(412.004.321.205)
20	3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		19.151.706.834	571.998.448.228
21	4. Doanh thu hoạt động tài chính	23.2	367.511.933.786	725.508.051.047
22 23	5. Chi phí tài chính <i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	25	(134.345.001.025) (136.605.467.273)	(226.309.756.344) (218.309.660.051)
25	6. Chi phí bán hàng	26	(4.500.496.287)	(76.527.321.283)
26	7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	(90.067.831.769)	(361.297.806.137)
30	8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		157.750.311.539	633.371.615.511
31	9. Thu nhập khác	27	1.952.567.889	2.924.816.203
32	10. Chi phí khác	27	(36.689.904.690)	(19.434.960.672)
40	11. Lỗ khác	27	(34.737.336.801)	(16.510.144.469)
50	12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		123.012.974.738	616.861.471.042
51	13. Chi phí thuế TNDN hiện hành	28.1	(9.199.655.017)	(9.682.857.515)
52	14. Chi phí thuế TNDN hoãn lại		-	(4.578.018.193)
60	15. Lợi nhuận sau thuế TNDN		113.813.319.721	602.600.595.334

Trần Thị Anh
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 RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		123.012.974.738	616.861.471.042
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn tài sản cố định và bất động sản đầu tư	11, 12, 13	5.049.673.709	4.913.815.137
03	(Hoàn nhập dự phòng) dự phòng	25, 26	(1.475.619.158)	166.652.220.335
04	Lỗi 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		(366.651.839.144)	(725.546.823.408)
06	Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu	25	137.937.441.914	226.541.135.300
08	(Lỗ) lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		(101.959.095.441)	289.421.818.406
09	Tăng các khoản phải thu		(328.452.985.060)	(175.101.207.724)
10	(Tăng) giảm hàng tồn kho		(15.296.086.775)	292.747.802.457
11	Giảm các khoản phải trả		291.292.272.378	202.783.539.779
12	Giảm chi phí trả trước		1.673.165.708	75.554.919.894
14	Tiền lãi vay đã trả		(54.246.146.845)	(65.641.313.996)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(18.803.877.403)	(63.034.513.195)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(3.290.019.551)	(17.158.883.532)
20	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động kinh doanh		(229.082.772.989)	539.572.162.089
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định		(4.013.759.482)	(24.048.215.547)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán tài sản cố định		-	636.223.330
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		-	(81.833.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay		-	80.000.000.000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(1.120.000.000)	(1.123.024.903.257)
26	Tiền thu hồi từ thanh lý các khoản đầu tư		183.211.771.983	499.528.230.000
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức được chia		241.720.408.181	723.196.261.195
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		419.798.420.682	74.454.595.721

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

VND

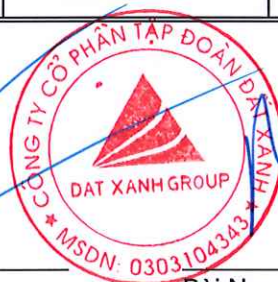
Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu	22	-	70.000.000.000
33	Tiền thu từ đi vay	21	724.373.380.644	24.230.712.769
34	Tiền trả nợ gốc vay	21	(1.068.125.211.158)	(879.725.000.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính		(343.751.830.514)	(785.494.287.231)
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong năm		(153.036.182.821)	(171.467.529.421)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		159.404.955.250	330.872.484.671
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	5	6.368.772.429	159.404.955.250



Trần Thị Anh
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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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 là 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.

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 182 (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 285).

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 15.1. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 đề ngày 5 tháng 3 năm 2024.

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

2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

Theo đó, báo cáo tài chính riêng được trình bày kèm theo và việc sử dụng các 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 riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và lưu chuyển tiền tệ riêng theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.4 Kỳ kế toán năm

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

2.5 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ và tiền gửi ngân hàng.

3.2 Hàng tồn kho

Hàng hóa bất động sản

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

- Chi phí tiền sử dụng đất và tiền thuê đất;
- Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu; và
- Chi phí lãi vay, chi phí tư vấn, thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, phí tư vấn, thuế 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 riêng dựa trên các chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản đó và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đó.

Hàng tồn kho khác

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

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

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

- | | | |
|-----------------|---|--|
| Hàng hóa | - | chi phí mua theo phương pháp thực tế đích danh |
| Công cụ dụng cụ | - | chi phí mua theo phương pháp bình quân gia quyền |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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)

3.2 Hàng tồn kho (tiếp theo)

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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 riêng.

3.3 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính riêng 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 Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm. 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 riêng.

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 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 riêng 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 riêng.

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 riêng 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 riêng.

3.6 Khấu hao và hao mòn

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

Phương tiện vận tải	5 - 10 năm
Thiết bị văn phòng	3 - 6 năm
Phần mềm máy tính, trang web	3 - 6 năm
Tài sản khác	3 - 6 năm

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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, Công ty 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 Công ty 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	30 năm
--------------------------	--------

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán riêng 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 riêng 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 Công ty.

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

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

3.9 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 riêng 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 riêng:

- ▶ 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 RIÊNG (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 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào các công ty con

Các khoản đầu tư vào công ty con mà trong đó Công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối mà Công ty nhận được từ số lợi nhuận thuần lũy kế của công ty con sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi của các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Đầu tư vào các công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc.

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

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư góp vốn

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 kỳ kế toán năm.

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

3.11 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.12 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 kế toán như trái phiếu thường.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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)

3.13 Cổ phiếu quỹ

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

3.14 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm 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.

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

▶ *Quỹ đầu tư phát triển*

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

▶ *Quỹ khen thưởng, phúc lợi*

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

3.15 Ghi nhận doanh thu

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

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

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

Doanh thu bán căn hộ

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

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.

Cổ tức

Doanh thu được ghi nhận khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức của Công ty được xác lập.

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 riêng theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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)

3.16 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán 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 riêng.

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 Công ty 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; and
- ▶ Đối với các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con và công ty liên kết, tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận khi chắc chắn là chênh lệch tạm thời sẽ được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán được và có lợi nhuận tính thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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)

3.16 Thuế (tiếp theo)

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho kỳ kế toán năm 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 riêng 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.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế đối với cùng một đơn vị chịu thuế hoặc Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần 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.

3.17 Các bên liên quan

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

4. SỰ KIẾN QUAN TRỌNG TRONG NĂM

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 31).

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	296.426.557	194.423.170
Tiền gửi ngân hàng	6.072.345.872	10.210.532.080
Các khoản tương đương tiền	-	149.000.000.000
TỔNG CỘNG	6.368.772.429	159.404.955.250

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

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu từ bên khác	145.146.998.335	152.809.118.403
- Các khách hàng mua căn hộ	104.344.509.076	109.781.239.467
- Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Đông Nam Bộ ("Đông Nam Bộ")	38.115.689.031	38.115.689.031
- Khách hàng khác	2.686.800.228	4.912.189.905
Phải thu từ bên liên quan (Thuyết minh số 29)	4.895.264.437	104.826.519.867
TỔNG CỘNG	150.042.262.772	257.635.638.270
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (Thuyết minh số 9)	(38.463.114.371)	(38.463.114.371)
GIÁ TRỊ THUẦN	111.579.148.401	219.172.523.899

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Khang Hưng	126.000.000.000	126.000.000.000
Tổng Công ty Xây dựng Thủy lợi 4 - Công ty Cổ phần	91.490.048.921	91.490.048.921
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư và Thương mại Thăng Long	47.385.634.545	47.385.634.545
Khác	15.334.387.477	15.339.108.458
TỔNG CỘNG	280.210.070.943	280.214.791.924
Dự phòng trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 9)	(92.330.063.921)	(92.330.063.921)
GIÁ TRỊ THUẦN	187.880.007.022	187.884.728.003

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

8. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	Số cuối năm	VND Số đầu năm
Ngắn hạn		
Phải thu tiền đặt cọc (*)	387.964.800.000	-
Vốn góp của các hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD")	136.646.377.826	139.646.377.826
Phải thu cổ tức	114.238.992.439	-
Tạm ứng đầu tư	71.980.914.000	71.980.914.000
Ký quỹ, ký cược	39.528.324.823	39.528.324.823
Tạm ứng nhân viên	8.644.669.268	10.250.577.018
Tạm ứng góp vốn	-	47.000.000.000
Khác	5.444.396.360	6.345.745.174
TỔNG CỘNG	764.448.474.716	314.751.938.841
Dự phòng phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 9)	(84.159.214.223)	(79.159.214.223)
GIÁ TRỊ THUẦN	680.289.260.493	235.592.724.618
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 29)</i>	225.110.891.910	162.859.635.945
<i>Phải thu bên khác</i>	539.337.582.806	151.892.302.896
Dài hạn		
Ký quỹ, ký cược dài hạn	7.203.463.000	7.203.463.000

(*) Số dư này thể hiện khoản phải thu tiền đặt cọc cho Công ty Cổ phần Vingroup ("Vingroup") nhằm thực hiện việc nhận chuyển nhượng một phần dự án số 1 Khu đô thị Trung tâm Thành phố Thanh Hóa (Thuyết minh số 20).

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

9. DỰ PHÒNG PHẢI THU NGẮN HẠN KHÓ ĐÒI

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự phòng trả trước cho người bán	92.330.063.921	92.330.063.921
Dự phòng các khoản phải thu khác	84.159.214.223	79.159.214.223
Dự phòng các khoản phải thu	38.463.114.371	38.463.114.371
TỔNG CỘNG	<u>214.952.392.515</u>	<u>209.952.392.515</u>

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	209.952.392.515	42.547.912.961
Cộng: Dự phòng trích lập trong năm	5.000.000.000	167.954.479.554
Trừ: Hoàn nhập dự phòng trong năm	-	(550.000.000)
Số cuối năm	<u>214.952.392.515</u>	<u>209.952.392.515</u>

10. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Bất động sản dở dang	1.596.195.029.930	1.580.235.154.457
Bất động sản thành phẩm	49.219.524.049	49.854.212.747
Công cụ, dụng cụ	583.812.815	612.912.815
Hàng hóa	262.030.159	262.030.159
TỔNG CỘNG	<u>1.646.260.396.953</u>	<u>1.630.964.310.178</u>

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

11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tài sản có định khác	VND
Nguyên giá:				
Số đầu năm và số cuối năm	13.640.924.625	10.474.855.177	965.494.220	25.081.274.022
<i>Trong đó:</i>				
Đã khấu hao hết	5.415.486.443	8.772.857.449	748.630.584	14.936.974.476
Giá trị khấu hao lũy kế:				
Số đầu năm	(9.590.074.069)	(9.341.488.334)	(874.170.359)	(19.805.732.762)
Khấu hao trong năm	(1.221.606.428)	(616.239.180)	(46.839.016)	(1.884.684.624)
Số cuối năm	(10.811.680.497)	(9.957.727.514)	(921.009.375)	(21.690.417.386)
Giá trị còn lại:				
Số đầu năm	4.050.850.556	1.133.366.843	91.323.861	5.275.541.260
Số cuối năm	2.829.244.128	517.127.663	44.484.845	3.390.856.636

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

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

			VND
	Phần mềm	Tài sản khác	Tổng cộng
Nguyên giá:			
Số đầu năm	9.075.511.402	1.373.900.605	10.449.412.007
Đầu tư XDCB hoàn thành	7.089.520.000	-	7.089.520.000
Số cuối năm	<u>16.165.031.402</u>	<u>1.373.900.605</u>	<u>17.538.932.007</u>
<i>Trong đó:</i>			
<i>Đã hao mòn hết</i>	5.288.186.885	967.900.605	6.256.087.490
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Số đầu năm	(6.556.279.485)	(1.168.275.599)	(7.724.555.084)
Hao mòn trong năm	(1.688.556.029)	(114.500.004)	(1.803.056.033)
Số cuối năm	<u>(8.244.835.514)</u>	<u>(1.282.775.603)</u>	<u>(9.527.611.117)</u>
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	<u>2.519.231.917</u>	<u>205.625.006</u>	<u>2.724.856.923</u>
Số cuối năm	<u>7.920.195.888</u>	<u>91.125.002</u>	<u>8.011.320.890</u>

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

			VND
			<i>Nhà cửa và vật kiến trúc</i>
Nguyên giá:			
Số đầu năm			72.312.536.923
Thanh lý, nhượng bán			(1.171.146.623)
Số cuối năm			<u>71.141.390.300</u>
Giá trị khấu hao lũy kế:			
Số đầu năm			(7.021.035.957)
Khấu hao trong năm			(1.361.933.052)
Thanh lý, nhượng bán			211.457.025
Số cuối năm			<u>(8.171.511.984)</u>
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm			<u>65.291.500.966</u>
Số cuối năm			<u>62.969.878.316</u>

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

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

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:

	Năm nay	VND Năm trước
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	3.985.621.728	4.451.573.743
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm	1.390.649.658	1.435.382.816

Các khoản tiền thuê thu được hàng năm trong tương lai được trình bày trong *Thuyết minh số 30*.

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 tài sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại tại ngày này.

14. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	Số cuối năm	VND Số đầu năm
Chi phí phát triển phần mềm	24.280.409.142	25.514.284.091
Khác	263.724.995	272.724.995
TỔNG CỘNG	<u>24.544.134.137</u>	<u>25.787.009.086</u>

15. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Số cuối năm	VND Số đầu năm
Đầu tư vào công ty con (<i>Thuyết minh số 15.1</i>)	12.042.692.308.699	12.298.875.800.682
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	<u>(10.849.328.690)</u>	<u>(17.324.947.848)</u>
TỔNG CỘNG	<u>12.031.842.980.009</u>	<u>12.281.550.852.834</u>

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh

B09-DN

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

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

15.1 Đầu tư vào công ty con

Chi tiết khoản đầu tư vào các công ty con trực tiếp như sau:

Tên công ty con	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Số cuối năm		Số đầu năm	
			Tỷ lệ sở hữu %	Giá gốc đầu tư VND	Tỷ lệ sở hữu %	Giá gốc đầu tư VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hà An ("Hà An")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	99,99	8.976.988.704.626	99,99	8.976.991.224.626
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh ("DXS")	Môi giới BĐS	Đang hoạt động	55,85	2.000.603.604.073	56,28	2.015.908.236.056
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Phúc Hưng Phát ("Phuc Hung Phat")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	100	755.000.000.000	100	755.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư DHG ("Đầu tư DHG")	Đầu tư	Đang hoạt động	85	297.500.000.000	85	297.500.000.000
Công ty TNHH MTV Đất Xanh Tech ("Dat Xanh Tech")	Đầu tư	Đang làm thủ tục giải thể	100	10.620.000.000	100	10.150.000.000
Công ty TNHH Athena Invest ("Athena Invest")	Đầu tư	Đang hoạt động	100	1.130.000.000	100	640.000.000
Công ty TNHH Patheon Holdings ("Patheon Holdings")	Đầu tư	Đang hoạt động	100	800.000.000	100	640.000.000
Công ty TNHH Đất Xanh Finance ("Đất Xanh Finance")	Đầu tư	Đang làm thủ tục giải thể	100	50.000.000	100	50.000.000
Công ty Cổ phần Sài Gòn Riverview ("Saigon Riverview") (i)	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	-	-	48	166.496.340.000
Công ty Cổ phần DBFS ("DBFS") (trước đây là Công ty Cổ phần Đất Xanh E&C) (ii)	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	-	-	76	75.500.000.000
TỔNG CỘNG				12.042.692.308.699		12.298.875.800.682
Dự phòng đầu tư vào công ty con				(10.849.328.690)		(17.324.947.848)
GIÁ TRỊ THUẬN				12.031.842.980.009		12.281.550.852.834

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

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

15.1 Đầu tư vào công ty con (tiếp theo)

- (i) Công ty đã tiến hành chuyển nhượng toàn bộ cổ phần nắm giữ tại Saigon Riverview cho Công ty Cổ phần Hội An Invest ("Hội An Invest"), công ty con gián tiếp, theo Nghị quyết HĐQT số 02/2023/NQ-DXG/HDQT ngày 20 tháng 2 năm 2023.
- (ii) Trong năm, Công ty đã hoàn tất việc thoái vốn tại DBFS theo nghị quyết số 06/2023/NQ-HĐQT ngày 4 tháng 4 năm 2023 và chuyển nhượng toàn bộ cổ phiếu còn lại tại DBFS theo hợp đồng số 01/2023/HĐCN-DXG-ASIA ngày 5 tháng 10 năm 2023.

16. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí hoa hồng môi giới, nhà mẫu	75.363.011.101	75.435.907.086
Khác	1.588.901.427	2.709.755.849
TỔNG CỘNG	76.951.912.528	78.145.662.935

17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả các bên khác	77.671.454.798	93.355.647.350
- Công ty TNHH Xây dựng Bình Định	14.664.909.374	14.664.909.374
- Công ty Cổ phần Xây lắp và Vật tư Xây dựng	9.353.579.030	10.988.895.277
- Công ty Cổ phần Xây dựng và Trang trí Nội thất Việt Nhật	3.275.716.413	10.585.808.724
- Khác	50.377.249.981	57.116.033.975
Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	16.506.607.953	6.759.023.118
TỔNG CỘNG	94.178.062.751	100.114.670.468

18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	VND			
	Số đầu năm	Tăng	Giảm	Số cuối năm
Thuế giá trị gia tăng	31.362.641.256	1.692.846.832	-	33.055.488.088
Thuế TNDN	171.432.162.320	9.199.655.017	(18.870.120.638)	161.761.696.699
Thuế thu nhập cá nhân	2.062.471.086	5.755.828.319	(4.052.638.368)	3.765.661.037
Khác	17.738.441.963	22.743.682.498	(1.372.617.619)	39.109.506.842
TỔNG CỘNG	222.595.716.625	39.392.012.666	(24.295.376.625)	237.692.352.666

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

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí xây dựng dự án	27.431.913.495	34.802.691.979
Chi phí lãi vay	11.248.964.541	18.519.953.511
Chi phí môi giới	10.530.666.535	10.909.451.077
TỔNG CỘNG	49.211.544.571	64.232.096.567

20. PHẢI TRẢ KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	4.204.472.951.950	269.610.500.554
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	3.213.548.241.494	9.234.272.810
Nhận thu hộ bên liên quan (*)	387.964.800.000	-
Phải trả từ việc cản trừ công nợ bên liên quan	322.491.974.533	-
Phải trả lãi vay	240.439.666.343	222.816.398.629
Phí bảo trì	12.878.622.263	12.730.063.584
Nhận góp vốn theo HĐHTKD từ các bên liên quan	7.366.596.913	7.366.596.913
Thu hộ tiền cho chủ đầu tư dự án	5.507.404.363	5.507.404.363
Khác	14.275.646.041	11.955.764.255
Dài hạn	361.654.296.336	3.921.382.938.366
Nhận góp vốn theo HĐHTKD từ các bên liên quan	360.176.907.336	714.905.549.366
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	1.477.389.000	3.206.477.389.000
TỔNG CỘNG	4.566.127.248.286	4.190.993.438.920
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 29)</i>	<i>4.398.596.421.598</i>	<i>4.031.438.141.528</i>
<i>Phải trả bên khác</i>	<i>167.530.826.688</i>	<i>159.555.297.392</i>

(*) Số dư này thể hiện khoản nhận thu hộ bên liên quan khoản tiền đặt cọc cho Vingroup nhằm thực hiện nhận chuyển nhượng một phần dự án số 1 Khu đô thị Trung tâm Thành phố Thanh Hóa (Thuyết minh số 8).

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

21. VAY

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	1.178.417.455.263	1.728.295.093.401
Vay bên liên quan (Thuyết minh số 21.1)	1.078.625.354.104	1.287.275.000.000
Vay bên khác (Thuyết minh số 21.2)	51.893.700.437	-
Trái phiếu (Thuyết minh số 21.3)	47.898.400.722	47.654.562.450
Vay ngắn hạn từ các ngân hàng	-	24.290.530.951
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	-	369.075.000.000
Dài hạn	199.684.784.100	199.541.647.731
Trái phiếu (Thuyết minh số 21.4)	199.684.784.100	199.541.647.731
TỔNG CỘNG	1.378.102.239.363	1.927.836.741.132

Tình hình tăng giảm các khoản vay như sau:

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	1.927.836.741.132	2.915.099.553.114
Vay trong năm	724.393.380.644	24.290.530.951
Trả nợ gốc vay	(1.068.125.211.158)	(879.725.000.000)
Cán trừ công nợ	(207.314.645.896)	-
Chi phí phát hành trái phiếu	(20.000.000)	(59.818.182)
Phát hành cổ phiếu chuyển đổi trái phiếu	-	(140.000.000.000)
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	1.331.974.641	8.231.475.249
Số cuối năm	1.378.102.239.363	1.927.836.741.132

21.1 Vay bên liên quan

Bên liên quan	Năm nay (VND)	Ngày đến hạn	Mục đích	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
Hà An	928.625.354.104	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Bổ sung vốn lưu động	5%-8%	Tín chấp
Ông Lương Trí Thìn	150.000.000.000	Ngày 31 tháng 3 năm 2024	Bổ sung vốn lưu động	6%-12%	Tín chấp
TỔNG CỘNG	1.078.625.354.104				



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

21. VAY (tiếp theo)

21.2 Vay ngắn hạn các bên khác

Bên khác	Năm nay (VND)	Ngày đến hạn	Mục đích	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT	<u>51.893.700.437</u>	Ngày 15 tháng 4 năm 2024	Bổ sung vốn lưu động	14%-15%	60.000.000 cổ phiếu DXS

21.3 Trái phiếu ngắn hạn

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

Tổ chức thu xếp phát hành	Số cuối năm (VND)	Ngày đến hạn	Mục đích	Hình thức đảm bảo
Công ty Cổ Phần Chứng Khoán Bản Việt (*)				
Ngày phát hành 28 tháng 5 năm 2019	48.000.000.000	Ngày 28 tháng 5 năm 2024	Bổ sung vốn lưu động	Tín chấp
Chi phí phát hành trái phiếu chưa phân bổ	<u>(101.599.278)</u>			
TỔNG CỘNG	<u>47.898.400.722</u>			

(*) 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, 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% tổng giá trị 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 RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

21. VAY (tiếp theo)

21.4 Trái phiếu dài hạn

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

<i>Tổ chức thu xếp phát hành</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Ngày đến hạn</i>	<i>Mục đích</i>	<i>Lãi suất</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
	<i>(VND)</i>				
Công ty Cổ Phần Chứng Khoán Ngân Hàng Công Thương Việt Nam					
Ngày phát hành 31 tháng 12 năm 2021	200.000.000.000	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Bổ sung vốn lưu động	10,6%	6.000.000 cổ phiếu DXS
Chi phí phát hành trái phiếu chưa phân bổ	(315.215.900)				
TỔNG CỘNG	<u>199.684.784.100</u>				

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh

B09-DN

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

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU

22.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
						VND
Năm trước						
Số đầu năm	5.977.730.480.000	10.677.980.806	(2.500.560.000)	76.946.451.831	1.517.128.037.257	7.579.982.389.894
Phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động	70.000.000.000	-	-	-	-	70.000.000.000
Phát hành cổ phiếu để chuyển đổi trái phiếu	70.059.540.000	69.720.460.000	-	23.145.206.567	(23.145.206.567)	139.780.000.000
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	-	-	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(34.717.809.850)	(34.717.809.850)
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	602.600.595.334	602.600.595.334
Số cuối năm	6.117.790.020.000	80.398.440.806	(2.500.560.000)	100.091.658.398	2.061.865.616.174	8.357.645.175.378
Năm nay						
Số đầu năm	6.117.790.020.000	80.398.440.806	(2.500.560.000)	100.091.658.398	2.061.865.616.174	8.357.645.175.378
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	4.297.383.804	(4.297.383.804)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(6.446.075.706)	(6.446.075.706)
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	113.813.319.721	113.813.319.721
Số cuối năm	6.117.790.020.000	80.398.440.806	(2.500.560.000)	104.389.042.202	2.164.935.476.385	8.465.012.419.393

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

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

22.2 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 theo chương trình lựa chọn cho người lao động	-	70.000.000.000
Số cuối năm	<u>6.117.790.020.000</u>	<u>6.117.790.020.000</u>

22.3 Cổ phiếu phổ thông

	Số cuối năm	Số đầu năm
	Số cổ phiếu	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 RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

23. DOANH THU

23.1 Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu từ dịch vụ quản lý và cho thuê bất động sản	23.291.241.413	23.786.548.870
Doanh thu dịch vụ bất động sản	13.901.106.227	8.436.185.024
Doanh thu từ bán căn hộ	139.779.610	642.080.035.539
Doanh thu từ dịch vụ tư vấn phát triển bất động sản	-	309.700.000.000
TỔNG CỘNG	<u>37.332.127.250</u>	<u>984.002.769.433</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu với bên liên quan</i>	25.341.868.687	334.670.202.615
<i>Doanh thu với bên khác</i>	11.990.258.563	649.332.566.818

23.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Cổ tức nhận được	359.039.396.976	699.999.076.278
Thu nhập từ thanh lý các khoản đầu tư	6.553.061.732	20.200.000
Thu nhập từ lãi cho vay, lãi tiền gửi	1.919.475.078	25.488.774.769
TỔNG CỘNG	<u>367.511.933.786</u>	<u>725.508.051.047</u>

24. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn dịch vụ quản lý và cho thuê bất động sản	17.339.673.255	20.923.723.122
Giá vốn bán căn hộ	840.747.161	361.639.365.415
Giá vốn dịch vụ tư vấn phát triển bất động sản	-	29.441.232.668
TỔNG CỘNG	<u>18.180.420.416</u>	<u>412.004.321.205</u>

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

25. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	136.605.467.273	218.309.660.051
Chi phí phát hành trái phiếu	1.331.974.641	8.231.475.249
Hoàn nhập dự phòng đầu tư tài chính	(6.475.619.158)	(752.259.219)
Chi phí khác	2.883.178.269	520.880.263
TỔNG CỘNG	134.345.001.025	226.309.756.344

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí bán hàng	4.500.496.287	76.527.321.283
Chi phí lương	4.302.057.711	7.420.040.660
Chi phí khấu hao và hao mòn	79.999.998	209.288.200
Chi phí môi giới	73.438.577	49.317.191.319
Chi phí quảng cáo	-	18.460.674.189
Chi phí khác	45.000.001	1.120.126.915
Chi phí quản lý doanh nghiệp	90.067.831.769	361.297.806.137
Chi phí lương	60.904.957.306	103.173.050.767
Chi phí dịch vụ mua ngoài	10.931.318.511	44.354.221.217
Chi phí dự phòng	5.000.000.000	167.404.479.554
Chi phí khấu hao và hao mòn	3.585.026.375	3.275.146.443
Chi phí tư vấn phát hành trái phiếu	-	33.151.942.083
Chi phí khác	9.646.529.577	9.938.966.073
TỔNG CỘNG	94.568.328.056	437.825.127.420

27. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập khác	1.952.567.889	2.924.816.203
Thu nhập từ phạt hợp đồng	1.789.989.523	2.016.815.740
Thu nhập từ thanh lý tài sản	59.090.909	308.636.371
Khác	103.487.457	599.364.092
Chi phí khác	36.689.904.690	19.434.960.672
Chi phí phạt thuế trích trước	21.371.064.879	17.942.489.723
Chi phí phạt thanh lý hợp đồng	14.985.780.000	688.348.505
Khác	333.059.811	804.122.444
TỔNG CỘNG	(34.737.336.801)	(16.510.144.469)

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

28. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

28.1 Chi phí thuế TNDN

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	-	9.420.008.058
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	9.199.655.017	262.849.457
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	-	4.578.018.193
TỔNG CỘNG	9.199.655.017	14.260.875.708

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	123.012.974.738	616.861.471.042
Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Công ty	24.602.594.948	123.372.294.208
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Cổ tức nhận được	(71.807.879.395)	(139.999.815.256)
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	9.199.655.017	262.849.457
Lỗi thuế không ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại	29.303.215.465	155.762.888
Điều chỉnh thuế TNDN theo Nghị định 132/2020/NĐ-CP	9.088.039.792	-
Chi phí không được trừ	8.814.029.190	30.469.784.411
Chi phí thuế TNDN	9.199.655.017	14.260.875.708

28.2 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 Công ty khác với thu nhập được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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 năm 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 Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

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

29. 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 Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 chi tiết như sau:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>
Hà An	Công ty con
Vicco Saigon	Công ty con
Công ty Cổ phần Hội An Invest ("Hội An Invest")	Công ty con
Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Dịch vụ Hà Thuận Hùng ("Hà Thuận Hùng")	Công ty con
Công ty TNHH Đầu tư Sài Gòn Riverside ("Saigon Riverside")	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Thăng Long ("Thăng Long Petrol")	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Phước Sơn ("Phước Sơn")	Công ty con
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Indochine	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Đất Viễn Đông ("Vidoland")	Công ty con
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Hà An Land ("Hà An Land")	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Tây Nam Bộ ("BDS Tây Nam Bộ")	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Nha Trang ("Dầu khí Nha Trang")	Công ty con
Công ty TNHH Charm & CI Việt Nam ("Charm & CI")	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất Động sản Đông Nam Bộ ("BDS Đông Nam Bộ")	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Miền Đông ("BDS Miền Đông")	Công ty con
Công ty TNHH MTV Smart City ("Smart City")	Công ty con
Công ty Cổ phần Bất động sản Bắc Miền Tây ("BDS Bắc Miền Tây")	Công ty con
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Bắc Bộ ("BDS Bắc Bộ")	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Miền Bắc ("DXI")	Công ty con
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Ngọc Lễ ("Ngọc Lễ")	Công ty con
Patheon Holdings	Công ty con
Đầu tư DHG	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Diamond Tower ("Diamond")	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Ruby Tower ("Ruby")	Công ty con
Công ty TNHH Nhà Ở Ngay Việt Nam ("Nhà Ở Ngay")	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Bình Phước ("Bình Phước")	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Bình Thuận ("Bình Thuận")	Công ty con
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản DMH Group	Công ty con
DXS	Công ty con
Đất Xanh Tech	Công ty con
Đất Xanh Finance	Công ty con
Athena Invest	Công ty con
Công ty Cổ phần Regal Group ("Regal Group") (trước đây là Công ty Cổ phần Đất Xanh Miền Trung)	Công ty con
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Địa ốc Đất Xanh Miền Bắc ("Đất Xanh Miền Bắc")	Công ty con
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Đất Xanh Miền Tây ("Đất Xanh Miền Tây")	Công ty con
Công ty Cổ phần Địa ốc Viethomes ("Viethomes")	Công ty con
Công ty Cổ phần Phát triển Địa Ốc Đất Xanh Nam Trung Bộ ("Đất Xanh Nam Trung Bộ")	Công ty con
Công ty Cổ phần Bất động sản Bắc Trung Bộ ("BDS Bắc Trung Bộ")	Công ty con
Công ty Cổ phần Đô thị Thông minh Việt Nam ("Đất Xanh Đà Nẵng")	Công ty con

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

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

Danh sách các bên liên quan có quan hệ kiểm soát và các bên liên quan có giao dịch trọng yếu với Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 chi tiết như sau: (tiếp theo)

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>
Công ty Cổ phần Bất động sản Nam Miền Trung ("Đất Xanh Nam Miền Trung")	Công ty con
Công ty Cổ phần Bất động sản Duyên Hải ("Đất Xanh Duyên Hải")	Công ty con
Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Emerald ("Đất Xanh Emerald")	Công ty con
Công ty TNHH MTV Phát triển Đô thị ("Đất Xanh Quảng Ngãi")	Công ty con
Công ty Cổ phần DXMD Việt Nam ("Đất Xanh Miền Đông")	Công ty con
Công ty Cổ phần Bất động sản Cần Thơ ("BDS Cần Thơ")	Công ty con
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Nam Miền Tây ("BDS Nam Miền Tây")	Công ty con
Công ty TNHH MTV Smart Property ("Smart Prop")	Công ty con
Công ty TNHH Phát triển Đô thị Quảng Bình ("Đất Xanh Quảng Bình")	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Đồng Nai ("Đầu tư Đồng Nai")	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Đồng Nai ("BDS Đồng Nai")	Công ty con
Công ty Cổ phần Bất động sản GPT ("Đất Xanh Premium")	Công ty con
Công ty Cổ phần Bất động sản Linkgroup ("Linkgroup")	Công ty con
Công ty TNHH Đầu tư Linkland ("Linkland")	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Linkhouse ("Linkhouse")	Công ty con
Công ty Cổ phần Bất động sản Linkhouse Miền Trung ("Linkhouse Miền Trung")	Công ty con
Công ty Cổ phần Bất động sản Ecohome ("Ecohome")	Công ty con
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Bất động sản Hùng Vương ("Hùng Vương")	Công ty con
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Bất động sản Kinh Bắc ("Kinh Bắc")	Công ty con
Công ty Cổ phần Bất động sản S-Homes Group ("S-Homes")	Công ty con
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Duyên Hải Miền Tây ("Duyên Hải Miền Tây")	Công ty con
Công ty Cổ phần Công nghệ Dịch vụ Môi giới Ohio ("Ohio")	Công ty con
Công ty Cổ phần Tiptek ("Đất Xanh International")	Công ty con
Công ty Cổ phần Propcom (trước đây là Công ty Cổ phần Bất động sản Redvn) ("Propcom")	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ DN Premium ("DN Premium")	Công ty con
Công ty Cổ phần Bất động sản City Invest ("City Invest")	Công ty con
Công ty Cổ phần Địa Ốc Tây Nguyên ("Địa Ốc Tây Nguyên")	Công ty con

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

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

Danh sách các bên liên quan có quan hệ kiểm soát và các bên liên quan có giao dịch trọng yếu với Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 chi tiết như sau: (tiếp theo)

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>
Công ty Cổ phần Công Nghệ Bất động sản Việt Nam ("Công Nghệ BĐS")	Công ty con
Công ty Cổ phần Công nghệ Ihouzz ("Ihouzz")	Công ty con
Công ty Cổ phần Dịch vụ Quản lý Tài sản và Đầu tư Asahi Japan ("Asahi")	Công ty con
Công ty Cổ phần Dịch vụ Tài chính Bất động sản Tulip ("Tulip")	Công ty con
Công ty TNHH Nông nghiệp Lifarm ("Lifarm")	Công ty con
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư S-Advices ("S-Advices")	Công ty con
Công ty TNHH Tư vấn S-Media ("S-Media")	Công ty con
Công ty TNHH S-O Farm ("S-O Farm")	Công ty con
Công ty TNHH Regal Food ("Regal")	Công ty con
Công ty TNHH Công nghệ S-Tech ("S-Tech")	Công ty con
Công ty TNHH Đầu Tư Bất động sản Phúc Hưng Phát	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Bất động sản Tây Nam	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Sapphire Tower	Công ty con
Công ty Cổ phần đầu tư Emerald Tower	Công ty con
Công ty Cổ phần dịch vụ Asahi Luxstay	Công ty con
Công ty TNHH MTV Regal Hotels&Resort	Công ty con
Công Ty Cổ Phần Đất Xanh Commercial	Công ty con
Công Ty Cổ Phần Thương Mại Dịch Vụ Việt Nhật Cares	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Đất Xanh Miền Nam ("Đất Xanh Miền Nam")	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Đất Xanh Capital	Công ty liên kết
Công ty TNHH Đầu tư Lê Gia Newland	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
Ông Hà Đức Hiếu	Thành viên HĐQT
Bà Đỗ Thị Thái	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Trường Sơn	Phó Tổng Giám đốc

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

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

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

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	VND	
		Năm nay	Năm trước
Hà An	Trả gốc vay	536.374.645.896	-
	Vay	385.000.000.000	1.080.000.000.000
	Cổ tức	359.039.396.976	699.999.076.278
	Lãi vay	71.840.815.481	9.643.836
	Cán trừ công nợ	47.000.000.000	-
	Doanh thu cho thuê BĐS	11.440.762.460	16.534.017.591
	Góp vốn	-	1.500.000.000.000
	Doanh thu phát triển dự án	-	309.700.000.000
	Ứng trước góp vốn	-	47.000.000.000
	Hội An Invest	Trả gốc đi vay	207.275.000.000
Thu tiền chuyển nhượng vốn		166.496.340.000	-
Phạt vi phạm hợp đồng		14.985.780.000	-
Lãi vay		3.539.510.892	86.978.576.713
Chuyển nhượng cổ phần		-	499.528.230.000
Hoàn tiền HĐHTKD		-	499.526.000.000
Vicco Saigon	Tiền thuê văn phòng	2.566.070.280	9.408.924.360
Saigon Riverside	Hoàn tiền HĐHTKD	350.308.642.030	32.000.000.000
Phước Sơn	Cán trừ khoản vay	150.750.000.000	1.080.000.000.000
	Lãi vay	-	61.130.958.904
Regal Group	Thu tiền phí HĐHTKD	62.275.465.896	-
	Doanh thu HĐHTKD	13.901.106.227	8.436.185.024
DBFS (*)	Thu hồi góp vốn	75.499.980.000	-
	Góp vốn	-	2.000.000.000
Saigon Riverview (*)	Thu hồi tiền cho vay	18.725.000.000	-
	Tiền lãi cho vay	2.275.000.000	-
	Lãi cho vay	484.797.943	1.703.481.158
	Cho vay	-	16.600.000.000
Đầu tư DHG	Góp vốn	-	297.500.000.000
Phúc Hưng Phát	Góp vốn	-	755.000.000.000

(*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Saigon Riverview và DBFS không còn là công ty con của Công ty.

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

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

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, 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>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</i>			
Hà An	Doanh thu dịch vụ BĐS	3.728.032.257	55.989.000.000
Lương Trí Tú	Doanh thu bán căn hộ	702.768.948	1.202.768.948
Lương Trí Thảo	Doanh thu bán căn hộ	464.463.232	650.501.832
Regal Group	Doanh thu dịch vụ BĐS	-	46.984.249.087
		4.895.264.437	104.826.519.867
<i>Phải thu về cho vay</i>			
Saigon Riverview (*)	Cho vay	-	18.725.000.000
Dầu khí Nha Trang	Cho vay	-	2.268.934.820
		-	20.993.934.820
<i>Phải thu ngắn hạn khác</i>			
Hà An	Cổ tức	114.236.472.439	-
	Tạm ứng	-	47.000.000.000
	Khác	2.520.000	349.041.100
Đất Xanh Nam Trung Bộ	Vốn góp theo HĐHTKD	100.913.184.000	103.913.184.000
Nguyễn Trường Sơn	Tạm ứng	7.039.000.000	7.039.000.000
Lương Trí Tú	Tạm ứng	1.793.413.900	1.793.413.900
Thăng Long Petrol	Thu nhập lãi	791.409.382	-
Sài Gòn Riverview (*)	Lãi cho vay	265.365.573	2.055.567.630
Dầu khí Nha Trang	Lãi cho vay	36.402.890	676.325.589
Khác	Khác	33.123.726	33.103.726
		225.110.891.910	162.859.635.945

(*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Saigon Riverview không còn là công ty con của Công ty.

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

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

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

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	VND	
		Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả người bán ngắn hạn			
Vicco SaiGon	Dịch vụ BĐS	9.310.421.958	6.487.744.650
Ihouzz	Dịch vụ phần mềm	6.724.860.861	-
DXS	Dịch vụ BĐS	271.278.468	271.278.468
Khác	Phí thuê xe	200.046.666	-
		16.506.607.953	6.759.023.118
Phải trả khác			
Hà An	Nhận ký quỹ	3.206.950.000.000	3.206.950.000.000
	Lãi vay	72.605.965.920	-
Diamond	Thu hộ tiền cọc dự án	198.025.200.000	-
Ruby	Thu hộ tiền cọc dự án	189.939.600.000	-
BĐS Đồng Nai	Cán trừ công nợ	165.825.000.000	-
Phước Sơn	Cán trừ công nợ	150.750.000.000	-
	Lãi vay	64.800.000.000	64.800.000.000
Vidoland	Vốn nhận từ HĐHTKD	121.121.039.416	121.121.039.416
Thăng Long Petrol	Vốn nhận từ HĐHTKD	112.489.220.930	112.489.220.930
Hội An Invest	Lãi vay	77.518.422.226	158.016.398.629
	Phạt vi phạm hợp đồng	14.985.780.000	-
Đất Xanh Miền Nam	Vốn nhận từ HĐHTKD	7.366.596.913	7.366.596.913
	Thu hộ	417.147.545	417.147.545
	Nhận ký quỹ	100.000.000	100.000.000
DXI	Cán trừ công nợ	5.916.974.533	-
Hà Thuận Hùng	Thu hộ tiền dự án	2.911.174.538	2.911.174.538
DXS	Thu hộ tiền dự án	2.480.489.982	2.480.489.982
Sài Gòn Riverside	Vốn nhận từ HĐHTKD	-	350.308.642.030
Công ty khác	Nhận ký quỹ	1.800.000.000	1.800.000.000
Khác	Khác	2.593.809.595	2.677.431.545
		4.398.596.421.598	4.031.438.141.528
Vay ngắn hạn			
Hà An	Vay	928.625.354.104	1.080.000.000.000
Lương Trí Thìn	Vay	150.000.000.000	-
Hội An Invest	Vay	-	207.275.000.000
		1.078.625.354.104	1.287.275.000.000

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

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

Các giao dịch khác với các bên liên quan

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Ông Bùi Ngọc Đức	2.775.746.516	3.900.365.191
Bà Đỗ Thị Thái	1.990.425.897	3.584.589.833
Ông Lương Trí Thìn	1.698.374.921	2.387.542.735
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 Hào	-	44.771.781
TỔNG CỘNG	<u>12.650.371.604</u>	<u>20.993.844.856</u>

30. CÁC CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

Cam kết theo hợp đồng cho thuê hoạt động

Công ty hiện đang cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, 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	6.009.859.664	18.334.928.605
Trên 1 đến 5 năm	19.597.276.459	22.397.766.504
Trên 5 năm	<u>107.000.143.233</u>	<u>109.662.188.683</u>
TỔNG CỘNG	<u>132.607.279.356</u>	<u>150.394.883.792</u>

Cam kết theo hợp đồng thuê hoạt động

Công ty thuê văn phòng theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản tiền thuê phải trả trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đến 1 năm	8.404.251.792	16.015.260.828
Trên 1 đến 5 năm	<u>2.566.070.280</u>	<u>13.449.190.548</u>
TỔNG CỘNG	<u>10.970.322.072</u>	<u>29.464.451.376</u>

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

31. CÁC 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 việc phát hành 9.000.000 cổ phiếu ESOP cho người lao động từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của Công ty.

Vào ngày 8 tháng 1 năm 2024, Công ty đã nhận được Công văn số 177/UBCK-QLCB ban hành bởi Ủy ban Chứng khoán Nhà nước Việt Nam về việc chấp thuận báo cáo kết quả phát hành cổ phiếu nói trên. Theo đó, vốn điều lệ đăng ký của Công ty tăng từ 6.117.790.020.000 VND lên 6.207.790.020.000 VND, được Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt thông qua việc cấp GCNĐKKD lần thứ 27 vào ngày 15 tháng 1 năm 2024. 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 VND, được Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt thông qua việc cấp GCNĐKKD lần thứ 28 vào ngày 28 tháng 2 năm 2024. 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 riêng của Công ty.



Trần Thị Anh
Người lập



Bùi Thanh Thảo
Kế toán trưởng



Bùi Ngọc Đức
Tổng Giám đốc



Thành phố Hồ Chí Minh

Ngày 5 tháng 3 năm 2024