

# CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Ngày 31 tháng 03 năm 2024



**DATXANH GROUP**

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

## **MỤC LỤC**

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



## **THÔNG TIN CHUNG**

### **CÔNG TY**

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

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

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

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

### **HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

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

Ông Lương Trí Thìn	Chủ tịch
Ông Bùi Ngọc Đức	Thành viên
Ông Hà Đức Hiếu	Thành viên
Ông Nguyễn Phạm Anh Tài	Thành viên
Ông Lương Ngọc Huy	Thành viên

Bổ nhiệm ngày 19 tháng 04 năm 2024

### **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
Bà Bùi Thanh Thảo	Kế toán trưởng

### **NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT**

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



## **BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ Phần Tập Đoàn Đất Xanh (“Công ty”) trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (sau đây gọi chung là “Tập đoàn”) cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2024.

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

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

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


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

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

## **CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn vào ngày 31 tháng 03 năm 2024, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc: 

  
Bùi Ngọc Đức  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam  
Ngày 26 tháng 4 năm 2024

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**  
**QUÝ I NĂM 2024**  
**TẠI NGÀY 31/03/2024**

<b>TÀI SẢN</b>	<b>Mã số</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>Tại 31/03/2024</b>	<b>Tại 31/12/2023</b>
<b>A. Tài sản ngắn hạn</b>	<b>100</b>		<b>27.236.419.744.693</b>	<b>26.229.757.136.504</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>4</b>	<b>1.399.342.972.465</b>	<b>276.068.570.931</b>
1. Tiền	111		554.491.767.531	173.639.210.935
2. Các khoản tương đương tiền	112		844.851.204.934	102.429.359.996
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>83.554.568.509</b>	<b>97.174.701.710</b>
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5	83.554.568.509	97.174.701.710
<b>III. Các khoản phải thu</b>	<b>130</b>		<b>11.419.535.098.797</b>	<b>11.422.613.052.922</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	1.348.549.371.297	1.374.609.567.888
2. Trả trước cho người bán	132	7	2.953.928.665.420	2.891.992.572.021
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	8	748.060.660.005	747.220.660.005
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	9	6.733.601.200.419	6.773.205.051.353
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	10	(364.604.798.344)	(364.414.798.345)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>11</b>	<b>14.009.790.460.361</b>	<b>14.139.058.524.281</b>
1. Hàng tồn kho	141		14.009.790.460.361	14.139.058.524.281
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>324.196.644.561</b>	<b>294.842.286.660</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	12	127.971.429.422	130.026.838.018
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		156.331.013.623	159.353.377.307
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		39.894.201.516	5.462.071.335

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**  
**QUÝ I NĂM 2024**  
**TẠI NGÀY 31/03/2024**

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Tại 31/03/2024	Tại 31/12/2023
<b>B. Tài sản dài hạn</b>	<b>200</b>		<b>2.411.161.387.040</b>	<b>2.556.683.717.813</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>76.356.854.064</b>	<b>149.201.063.614</b>
1. Trả trước cho người bán dài hạn	212		101.925.000	101.925.000
2. Phải thu về cho vay dài hạn	215		13.931.175.222	13.931.175.222
3. Phải thu dài hạn khác	216	9	62.323.753.842	135.167.963.392
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>368.878.788.111</b>	<b>372.208.514.879</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	13	310.173.354.623	310.299.781.883
- Nguyên giá	222		481.702.812.929	474.584.784.481
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(171.529.458.306)	(164.285.002.598)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	14	58.705.433.488	61.908.732.996
- Nguyên giá	228		102.295.811.346	102.295.811.346
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(43.590.377.858)	(40.387.078.350)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>15</b>	<b>106.452.214.261</b>	<b>110.314.929.617</b>
- Nguyên giá	231		249.970.598.250	249.970.598.250
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(143.518.383.989)	(139.655.668.633)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>716.028.514.893</b>	<b>722.514.780.999</b>
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	16	716.028.514.893	722.514.780.999
<b>V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>401.131.020.148</b>	<b>394.226.360.202</b>
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	17	375.752.008.136	368.847.348.190
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		379.012.012	379.012.012
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		25.000.000.000	25.000.000.000
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>742.313.995.563</b>	<b>808.218.068.502</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	12	432.103.057.359	483.852.883.858
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		172.249.332.613	179.821.747.563
3. Lợi thế thương mại	269	18	137.961.605.591	144.543.437.081
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>29.647.581.131.733</b>	<b>28.786.440.854.317</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**  
**QUÝ I NĂM 2024**  
**TẠI NGÀY 31/03/2024**

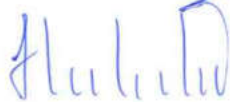
NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Tại 31/03/2024	Tại 31/12/2023
<b>C. Nợ phải trả</b>	<b>300</b>		<b>14.164.590.103.102</b>	<b>14.600.072.946.676</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>11.231.172.787.906</b>	<b>11.617.574.716.082</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	19	731.995.167.800	767.204.833.546
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	20	1.458.137.066.660	1.751.432.609.619
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	21	790.668.761.766	840.687.200.623
4. Phải trả người lao động	314		95.001.141.999	99.454.289.293
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	22	636.952.021.206	636.878.043.063
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	23	114.247.840.852	114.721.546.764
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	24	4.765.467.532.564	4.608.603.836.210
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	25	2.434.491.965.905	2.590.756.019.445
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		204.211.289.154	207.836.337.519
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>2.933.417.315.196</b>	<b>2.982.498.230.594</b>
1. Phải trả dài hạn khác	337		1.687.389.000	128.204.035.990
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	25	2.772.958.790.248	2.698.543.683.373
3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		158.771.135.948	155.750.511.231

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**  
**QUÝ I NĂM 2024**  
**TẠI NGÀY 31/03/2024**

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Tại 31/03/2024	Tại 31/12/2023
<b>D. Nguồn vốn chủ sở hữu</b>	<b>400</b>		<b>15.482.991.028.631</b>	<b>14.186.367.907.641</b>
<b>I. Nguồn vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>		<b>15.482.991.028.631</b>	<b>14.186.367.907.641</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	27.1	7.224.509.210.000	6.117.790.020.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		7.224.509.210.000	6.117.790.020.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412	27.1	283.092.878.806	80.398.440.806
3. Vốn khác của chủ sở hữu	414		1.360.256.242.131	1.360.256.242.131
4. Cổ phiếu quỹ (*)	415	27.1	(2.500.560.000)	(2.500.560.000)
5. Quỹ đầu tư phát triển	418	27.1	110.989.181.256	110.989.181.256
6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	27.1	1.646.939.706.386	1.736.225.362.990
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		1.615.658.263.985	1.564.242.073.759
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		31.281.442.401	171.983.289.231
7. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		4.859.704.370.052	4.783.209.220.458
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>29.647.581.131.733</b>	<b>28.786.440.854.317</b>

Ngày tháng năm 2024

NGƯỜI LẬP BIỂU



NGUYỄN NHẬT THIÊN

KẾ TOÁN TRƯỞNG



BÙI THANH THẢO

TỔNG GIÁM ĐỐC



 BÙI NGỌC ĐỨC



## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ QUÝ I NĂM 2024

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 1		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 1	
			Năm 2024	Năm 2023	Năm 2024	Năm 2023
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	28.1	1.064.682.454.919	415.948.155.432	1.064.682.454.919	415.948.155.432
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	-	-	37.855.090.386	-	37.855.090.386
<b>3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>10</b>		<b>1.064.682.454.919</b>	<b>378.093.065.046</b>	<b>1.064.682.454.919</b>	<b>378.093.065.046</b>
4. Giá vốn hàng bán	11	29	592.201.260.192	211.715.020.570	592.201.260.192	211.715.020.570
<b>5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>20</b>		<b>472.481.194.727</b>	<b>166.378.044.476</b>	<b>472.481.194.727</b>	<b>166.378.044.476</b>
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	28.2	8.421.125.825	18.485.402.277	8.421.125.825	18.485.402.277
7. Chi phí tài chính	22	30	125.120.838.398	150.817.904.981	125.120.838.398	150.817.904.981
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		115.308.750.708	140.491.023.600	115.308.750.708	140.491.023.600
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24	17	(995.340.054)	(1.334.242.087)	(995.340.054)	(1.334.242.087)
9. Chi phí bán hàng	25	31	144.975.252.269	78.242.500.428	144.975.252.269	78.242.500.428
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	31	72.787.033.182	93.061.687.374	72.787.033.182	93.061.687.374
<b>11 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>30</b>		<b>137.023.856.649</b>	<b>(138.592.888.117)</b>	<b>137.023.856.649</b>	<b>(138.592.888.117)</b>
12. Thu nhập khác	31		3.273.854.407	107.414.451.029	3.273.854.407	107.414.451.029
13. Chi phí khác	32		7.694.072.176	65.208.657.038	7.694.072.176	65.208.657.038
<b>14. Lợi nhuận khác</b>	<b>40</b>		<b>(4.420.217.769)</b>	<b>42.205.793.991</b>	<b>(4.420.217.769)</b>	<b>42.205.793.991</b>
<b>15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>50</b>		<b>132.603.638.880</b>	<b>(96.387.094.126)</b>	<b>132.603.638.880</b>	<b>(96.387.094.126)</b>
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	32	40.466.920.361	29.238.141.545	40.466.920.361	29.238.141.545
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	32	14.501.779.164	(8.362.676.029)	14.501.779.164	(8.362.676.029)
<b>18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	<b>60</b>		<b>77.634.939.355</b>	<b>(117.262.559.642)</b>	<b>77.634.939.355</b>	<b>(117.262.559.642)</b>
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		31.281.442.401	(95.012.361.879)	31.281.442.401	(95.012.361.879)
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		46.353.496.954	(22.250.197.763)	46.353.496.954	(22.250.197.763)
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	27.4	47	(156)	47	(156)
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	27.4	47	(156)	47	(156)

NGƯỜI LẬP BIỂU



NGUYỄN NHẬT THIÊN

KẾ TOÁN TRƯỞNG



BUI THANH THẢO





**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**  
**(THEO PHƯƠNG PHÁP GIÁN TIẾP)**  
**QUÝ I NĂM 2024**

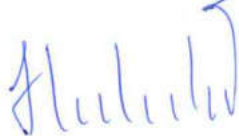
Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 1	
			Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>01</b>		<b>132.603.638.880</b>	<b>(96.387.094.126)</b>
<b>2. Điều chỉnh các khoản</b>			<b>128.877.591.075</b>	<b>144.192.432.711</b>
Khấu hao tài sản cố định ("TSCĐ"), bất động sản đầu tư và phân bổ lợi thế thương mại	02	13. 14. 15. 19	20.892.302.062	20.910.104.300
Các khoản dự phòng	03		189.999.999	(57.534.999)
Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		(168.272.500)	-
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(7.345.189.194)	(17.151.160.190)
Chi phí lãi vay	06	30	115.308.750.708	140.491.023.600
<b>3. Lợi nhuận từ HĐ kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>		<b>261.481.229.955</b>	<b>47.805.338.585</b>
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		43.272.608.654	883.156.318.490
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		129.268.063.920	(1.083.003.129.172)
Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(320.725.421.258)	151.477.602.693
Tăng, giảm chi phí trả trước	12		53.805.235.095	25.522.705.735
Tiền lãi vay đã trả	14		(104.176.929.060)	(192.249.671.801)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	22	(93.463.629.770)	(32.565.628.649)
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(3.625.048.365)	(4.312.357.141)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>(34.163.890.829)</b>	<b>(204.168.821.260)</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		(631.762.342)	(33.167.692.755)
Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TS DH khác	22		-	1.228.187.408
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(6.315.908.895)	(403.595.894.449)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		19.096.042.096	121.585.207.544
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(7.900.000.000)	-
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		17.802.732.723	21.784.473.876
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>22.051.103.582</b>	<b>(292.165.718.376)</b>

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (THEO PHƯƠNG PHÁP GIÁN TIẾP) QUÝ I NĂM 2024

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 1	
			Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		1.219.413.628.000	39.820.000.000
Tiền thu từ đi vay	33	26	555.395.604.577	1.623.618.046.151
Tiền trả nợ gốc vay	34	26	(639.162.645.219)	(1.434.791.680.762)
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(259.398.577)	(36.062.690.617)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>1.135.387.188.781</b>	<b>192.583.674.772</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>	<b>50</b>		<b>1.123.274.401.534</b>	<b>303.750.864.864</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>	<b>4</b>	<b>276.068.570.931</b>	<b>918.978.826.275</b>
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	<b>70</b>	<b>4</b>	<b>1.399.342.972.465</b>	<b>615.227.961.411</b>

Ngày 26 tháng 4 năm 2024

NGƯỜI LẬP BIỂU


**NGUYỄN NHẬT THIÊN**

KẾ TOÁN TRƯỞNG


**BÙI THANH THẢO**

TỔNG GIÁM ĐỐC



**BÙI NGỌC ĐỨC**



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

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

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

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 03 năm 2024  
(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)  
Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

### 1. THÔNG TIN CÔNG TY

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

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

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

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

Số lượng nhân viên của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 03 năm 2023 là: 2.542 (Ngày 31 tháng 12 năm 2023: 2.468).

#### Cơ cấu tổ chức

Cơ cấu tổ chức của Công ty bao gồm 84 công ty con sau:

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

**DATXANH GROUP**

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

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

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

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 03 năm 2024

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

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

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

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

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 03 năm 2024

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

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

33.	Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Duyên Hải Miền Tây (“Duyên Hải Miền Tây”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51,00
34.	Công ty Cổ phần Bất động sản Bắc Miền Tây (“BDS Bắc Miền Tây”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51,00
35.	Công ty Cổ phần Regal Group (“Đất Xanh Miền Trung”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	55,00
36.	Công ty Cổ phần Đô thị Thông minh Việt Nam (“Đất Xanh Đà Nẵng”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51,00
37.	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
38.	Công ty TNHH MTV Smart Property (“Smart Prop”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100,00
39.	Công ty TNHH MTV Smart City (“Smart City”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100,00
40.	Công Ty TNHH Một Thành Viên Phát Triển Đô Thị Quảng Ngãi (“Đất Xanh Quảng Ngãi”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100,00
41.	Công ty TNHH Phát triển Đô thị Quảng Bình (“Đất Xanh Quảng Bình”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100,00
42.	Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Emerald (“Đất Xanh Emerald”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51,00
43.	Công ty TNHH Regal Food (“Regal Food”)	Kinh doanh lương thực và thực phẩm	Đang hoạt động	100,00
44.	Công ty Cổ phần Bất động sản Linkgroup (“Linkgroup”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	80,47
45.	Công ty TNHH Đầu tư Linkland (“Linkland Invest”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100,00
46.	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Linkhouse (“Linkhouse”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51,00
47.	Công ty Cổ phần Bất động sản Linkhouse Miền Trung (“Linkhouse Miền Trung”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51,00
48.	Công ty Cổ phần Bất động sản Ecohome (“Ecohome”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100,00
49.	Công ty TNHH Nông nghiệp Lifarm (“Lifarm”)	Trồng trọt	Đang hoạt động	100,00
50.	Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Ngọc Lễ (“Ngọc Lễ”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	75,00
51.	Công ty Cổ phần Phát Triển Địa Ốc Đất Xanh Nam Trung Bộ (“Đất Xanh Nam Trung Bộ”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	71,00
52.	Công ty Cổ phần Công Nghệ Bất động sản Việt Nam (“Công Nghệ BĐS”)	Công nghệ thông tin	Đang hoạt động	50,99
53.	Công ty Cổ phần DXMD Việt Nam (trước đây là Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Đất	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	61,00

**DATXANH GROUP**

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

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

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

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 03 năm 2024

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

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

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

**DATXANH GROUP**

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

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

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

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 03 năm 2024

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

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

76.	Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Bất động sản Tây Nam	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	56,50
77.	Công ty Cổ phần Bất Động Sản Indochine	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51,00
78.	Công ty Cổ phần dịch vụ Asahi Luxstay	Hoạt động tư vấn quản lý	Đang hoạt động	51,00
79.	Công ty TNHH MTV Regal Hotels&Resort	Kinh doanh cơ sở lưu trú du lịch	Đang hoạt động	100,00
80.	Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản DMH Group	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	76,92
81.	Công ty Cổ phần Đầu tư Sapphire Tower	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang làm thủ tục giải thể	100,00
82.	Công ty Cổ phần đầu tư Emerald Tower	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang làm thủ tục giải thể	100,00
83.	Công Ty Cổ Phần Thương Mại Dịch Vụ Việt Nhật Cares	Vệ sinh chung nhà cửa	Đang hoạt động	51,00
84.	Công Ty Cổ Phần Đất Xanh Commercial	Tư vấn, môi giới, đấu giá BĐS, đấu giá QSDĐ	Đang hoạt động	70,00

## 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

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

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con (“Tập đoàn”) được trình bày bằng đồng Việt Nam (“VND”) phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 27 – Báo cáo tài chính năm và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam khác do Bộ Tài chính ban hành theo:

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

Theo đó, báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ được trình bày kèm theo và việc sử dụng báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính, kết quả hoạt động





**DATXANH GROUP**

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

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

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

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 03 năm 2024  
(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)  
Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

### **2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng**

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

### **2.3 Kỳ kế toán năm**

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

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

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

### **2.5 Cơ sở hợp nhất**

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

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

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

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

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

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

## **3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**

### **3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền**

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

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

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 03 năm 2024  
(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)  
Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

### 3.2 Hàng tồn kho

#### *Hàng hóa bất động sản*

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

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

#### *Hàng tồn kho khác*

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

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

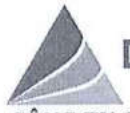
Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho với giá trị được xác định như sau:

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

#### *Dự phòng giảm giá hàng tồn kho*

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

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trong kỳ.



**DATXANH GROUP**

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

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

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

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 03 năm 2024

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

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

### **3.3 Các khoản phải thu**

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

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

### **3.4 Tài sản cố định**

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

Nguyên giá tài sản cố định bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào hoạt động như dự kiến. Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ khi phát sinh.

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

### **3.5 Quyền sử dụng đất**

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

### **3.6 Khấu hao và hao mòn**

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

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

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

### **3.7 Bất động sản đầu tư**

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

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



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

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

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

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 03 năm 2024  
(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)  
Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

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

Nhà cửa và vật kiến trúc 30 năm

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

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

### 3.8 Chi phí đi vay

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

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

### 3.9 Chi phí trả trước

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

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

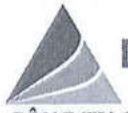
Công cụ dụng cụ xuất dùng với giá trị lớn và được sử dụng trên một năm;

Nhà mẫu; và

Chi phí hoa hồng môi giới.

### 3.10 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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



**DATXANH GROUP**

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

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

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

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 03 năm 2024

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



**DATXANH GROUP**

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

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

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

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 03 năm 2024  
(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)  
Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

### **3.13 Các khoản dự phòng**

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

### **3.14 Cổ phiếu quỹ**

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

### **3.15 Phân chia lợi nhuận**

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

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

#### *Quỹ đầu tư phát triển*

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

#### *Quỹ khen thưởng, phúc lợi*

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

### **3.16 Lãi trên cổ phiếu**

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

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

### **3.17 Ghi nhận doanh thu**

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



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

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

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

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 03 năm 2024  
(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)  
Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

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

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

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

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

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

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

### *Hợp đồng xây dựng*

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

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

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

### *Tiền lãi*

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

### *Tiền cho thuê*

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

### **3.18 Thuế**

#### *Thuế thu nhập hiện hành*

Tài sản thuế và thuế phải nộp cho kỳ hiện hành và các kỳ trước được xác định bằng giá trị dự kiến phải nộp cho hoặc được thu hồi từ cơ quan thuế, sử dụng các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

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



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

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

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

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 03 năm 2024  
(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)  
Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

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

### *Thuế thu nhập hoãn lại*

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

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

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

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

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

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

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

### **3.19 Thông tin bộ phận**

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





**DATXANH GROUP**

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

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

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

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 03 năm 2024

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

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

### **3.20 Trái phiếu chuyển đổi**

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

Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, Công ty tính toán và xác định riêng biệt giá trị cấu phần nợ và cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi theo phương pháp lãi suất thực tế. Phần nợ gốc được ghi nhận là nợ phải trả, cấu phần vốn (quyền chọn cổ phiếu) được ghi nhận là vốn chủ sở hữu. Sau ghi nhận ban đầu, định kỳ Công ty ghi nhận lãi trái phiếu theo lãi suất thực tế. Các chi phí phát hành trái phiếu khi phát sinh được ghi giảm phần nợ gốc, định kỳ phân bổ vào chi phí tài chính/vốn hoá theo phương pháp đường thẳng.

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



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

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

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

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 03 năm 2024  
(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)  
Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

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

	<i>Ngày 31 tháng 03 năm 2024</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
Tiền mặt	12.846.097.882	4.115.000.344
Tiền gửi ngân hàng	541.645.669.649	169.524.210.591
Các khoản tương đương tiền (*)	844.851.204.934	102.429.359.996
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.399.342.972.465</b>	<b>276.068.570.931</b>

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

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

	<i>Ngày 31 tháng 03 năm 2024</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
Tiền gửi có kỳ hạn	83.554.568.509	97.174.701.710
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>83.554.568.509</b>	<b>97.174.701.710</b>

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

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

	<i>Ngày 31 tháng 03 năm 2024</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
Công Ty CP Đầu Tư Và Xây Dựng The Sang	44.748.683.512	42.559.320.032
Các khách hàng khác	1.303.800.687.785	1.332.050.247.856
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.348.549.371.297</b>	<b>1.374.609.567.888</b>



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

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

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

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 03 năm 2024  
(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)  
Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

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

	Ngày 31 tháng 03 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Các đối tác cá nhân	1.344.285.303.925	1.344.285.303.925
Công Ty Cổ Phần Xây Dựng FBV	277.797.917.808	277.797.917.808
Công ty Cổ Phần Địa Ốc Sài Gòn	246.972.550.000	182.231.750.000
Công ty CP ĐT và TM Thăng Long	205.514.610.011	205.514.610.011
Các khách hàng khác	879.358.283.676	882.162.990.277
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.953.928.665.420</b>	<b>2.891.992.572.021</b>

### 8. PHẢI THU VỀ CHO VAY

	Ngày 31 tháng 03 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Cho vay bên khác	748.060.660.005	747.220.660.005
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>748.060.660.005</b>	<b>747.220.660.005</b>

Các khoản vay ngắn hạn được chi tiết như sau:

Bên vay	Ngày 31 tháng 03 năm 2024	Hình thức đảm bảo
Công ty Cổ Phần Long Thành Parkview	281.300.000.000	Tín chấp
Công ty TNHH ĐT XNK Tổng Hợp Đức Mai	153.252.000.000	Tín chấp
Công Ty Cổ Phần Dịch Vụ Và Đầu Tư Bất Động Sản Ngôi Sao Phương Bắc	92.200.000.000	Tín chấp
Nguyễn Khắc Vinh	78.200.000.000	Tín chấp
Công Ty TNHH Phát Triển Mai Vàng Land	65.276.500.000	Tín chấp
Công ty Cổ phần In Nông nghiệp	29.890.000.000	Tín chấp
Các khách hàng khác	47.942.160.005	
<b>Cộng</b>	<b>748.060.660.005</b>	

**DATXANH GROUP**

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

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

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

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 03 năm 2024  
(Thẻ hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)  
Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

**9. PHẢI THU KHÁC****Ngắn hạn**

	<i>Ngày 31 tháng 03 năm 2024</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
Ký quỹ, ký cược cho các hợp đồng tiếp thị và phân phối dự án bất động sản	2.998.312.869.375	3.134.691.421.685
Vốn góp của các hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD")	629.174.976.066	606.694.375.667
Tạm ứng đầu tư	2.370.124.920.279	2.335.596.112.213
Khác	315.182.393.433	264.219.372.924
Tạm ứng nhân viên	420.806.041.266	432.003.768.864
	<b>6.733.601.200.419</b>	<b>6.773.205.051.353</b>

**Dài hạn**

	<i>Ngày 31 tháng 03 năm 2024</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
Vốn góp hợp đồng hợp tác kinh doanh	28.017.401.291	59.914.967.035
Ký quỹ, ký cược	19.422.019.218	26.576.669.218
Khác	14.884.333.333	48.676.327.139
	<b>62.323.753.842</b>	<b>135.167.963.392</b>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>6.795.924.954.261</b>	<b>6.908.373.014.745</b>

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

	<i>Ngày 31 tháng 03 năm 2024</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
Dự phòng các khoản phải thu	107.235.563.535	107.045.563.536
Dự phòng các khoản đặt cọc, ký quỹ	137.656.010.483	137.656.010.483
Dự phòng trả trước cho người bán	119.713.224.326	119.713.224.326
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>364.604.798.344</b>	<b>364.414.798.345</b>

**DATXANH GROUP**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH  
2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. HCM, VNMẫu số B 09a – DN  
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-  
BTC  
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 03 năm 2024  
(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)  
Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm**11. HÀNG TỒN KHO**

	<i>Ngày 31 tháng 03 năm 2024</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
Bất động sản dở dang	11.151.000.186.390	10.892.933.843.413
Bất động sản thành phẩm	2.253.988.582.307	2.532.639.059.818
Bất động sản hàng hoá	589.697.341.985	698.955.365.447
Nguyên vật liệu xây dựng	-	1.727.194.407
Hàng hóa	14.188.393.875	11.959.272.608
Công cụ, dụng cụ	915.955.804	843.788.588
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>14.009.790.460.361</b>	<b>14.139.058.524.281</b>
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	-
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>14.009.790.460.361</b>	<b>14.139.058.524.281</b>

**Chi phí lãi vay vốn hóa**

Trong kỳ, Tập đoàn đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là: 30.228.983.281 VND (kỳ kế toán kết thúc tại ngày 31 tháng 03 năm 2023: 28.215.194.409 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.

**12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	<i>Ngày 31 tháng 03 năm 2024</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
<b>Ngắn hạn</b>		
Chi phí hoa hồng môi giới	88.998.547.935	111.434.415.370
Công cụ, dụng cụ	1.730.521.664	1.359.016.235
Chi phí thuê văn phòng	302.119.592	1.005.946.989
Khác	36.940.240.231	16.227.459.424
	<b>127.971.429.422</b>	<b>130.026.838.018</b>
<b>Dài hạn</b>		
Chi phí hoa hồng môi giới, nhà mẫu	347.992.476.483	413.453.740.817
Công cụ, dụng cụ	6.022.968.038	6.027.692.662
Chi phí sửa chữa văn phòng	5.420.705.323	6.339.583.698
Khác	72.666.907.515	58.031.866.681
	<b>432.103.057.359</b>	<b>483.852.883.858</b>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>560.074.486.781</b>	<b>613.879.721.876</b>



**DATXANH GROUP**

CÔNG TY CỔ TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH

2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. HCM, VN

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

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

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 03 năm 2024  
(Thẻ hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

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

### 13. TÀI SẢN 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
<b>Nguyên giá:</b>						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	290.654.061.664	13.906.550.663	119.471.139.378	26.704.504.527	23.848.528.249	474.584.784.481
Mua trong kỳ	6.509.204.548	-	608.823.900	-	-	7.118.028.448
Vào ngày 31 tháng 03 năm 2024	297.163.266.212	13.906.550.663	120.079.963.278	26.704.504.527	23.848.528.249	481.702.812.929
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	(42.260.801.565)	(10.707.109.412)	(86.038.179.966)	(22.313.884.088)	(2.965.027.567)	(164.285.002.598)
Khấu hao trong kỳ	(3.094.717.663)	(680.629.106)	(2.663.068.864)	(574.453.557)	(231.586.518)	(7.244.455.708)
Vào ngày 31 tháng 03 năm 2024	(45.355.519.228)	(11.387.738.518)	(88.701.248.830)	(22.888.337.645)	(3.196.614.085)	(171.529.458.306)
<b>Giá trị còn lại</b>						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	248.393.260.099	3.199.441.251	33.432.959.412	4.390.620.439	20.883.500.682	310.299.781.883
Vào ngày 31 tháng 03 năm 2024	251.807.746.984	2.518.812.145	31.378.714.448	3.816.166.882	20.651.914.164	310.173.354.623



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

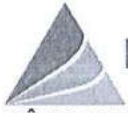
Mẫu số B 09a – DN  
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

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

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 03 năm 2024  
(Thẻ hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)  
Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

### 14. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

Nguyên giá:	Quyền sử dụng đất	Phần mềm	Trang web	Khác	Tổng cộng
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	34.785.555.399	61.249.931.342	5.766.166.005	494.158.600	102.295.811.346
Vào ngày 31 tháng 03 năm 2024	34.785.555.399	61.249.931.342	5.766.166.005	494.158.600	102.295.811.346
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	-	(36.972.882.748)	(2.951.562.562)	(462.633.040)	(40.387.078.350)
Khấu hao trong kỳ	-	(3.046.167.287)	(143.625.000)	(13.507.221)	(3.203.299.508)
Vào ngày 31 tháng 03 năm 2024	-	(40.019.050.035)	(3.095.187.562)	(476.140.261)	(43.590.377.858)
<b>Giá trị còn lại:</b>					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	34.785.555.399	24.277.048.594	2.814.603.443	31.525.560	61.908.732.996
Vào ngày 31 tháng 03 năm 2024	<b>34.785.555.399</b>	<b>21.230.881.307</b>	<b>2.670.978.443</b>	<b>18.018.339</b>	<b>58.705.433.488</b>

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

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 03 năm 2024

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

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

**15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

	<i>Ngày 31 tháng 03 năm 2024</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
Bất động sản đầu tư chờ tăng giá	31.454.545.455	31.454.545.455
Bất động sản đầu tư cho thuê (Thuyết minh số 15.1)	74.997.668.806	78.860.384.162
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>106.452.214.261</b>	<b>110.314.929.617</b>

**15.1 Bất động sản đầu tư cho thuê****Nguyên giá:***Nhà cửa vật kiến trúc*

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	218.516.052.795
Vào ngày 31 tháng 03 năm 2024	218.516.052.795

**Giá trị khấu hao lũy kế:**

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	(139.655.668.633)
Khấu hao trong kỳ	(3.862.715.356)
Vào ngày 31 tháng 03 năm 2024	(143.518.383.989)

**Giá trị còn lại:**

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	78.860.384.162
Vào ngày 31 tháng 03 năm 2024	<b>74.997.668.806</b>

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

	<i>Ngày 31 tháng 03 năm 2024</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
Dự án Sân Golf và khu biệt thự sinh thái	566.530.944.136	566.399.786.148
Chi phí dự án khác	149.497.570.757	156.114.994.851
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>716.028.514.893</b>	<b>722.514.780.999</b>



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

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 03 năm 2024  
(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)  
Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

**17. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT**

Lĩnh vực kinh doanh	Vào Ngày 31 tháng 03 năm 2024		Vào Ngày 31 tháng 12 năm 2023		
	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	Kinh doanh BĐS	49,00	299.612.300.155	49,00	299.865.594.090
Công ty Cổ Phần Đầu tư và Dịch vụ Đất Xanh Miền Nam	Kinh doanh và môi giới BĐS	49,07	36.892.668.713	49,07	37.392.262.891
Công ty TNHH Đầu tư Lê Gia Newland	Kinh doanh và môi giới BĐS	50,00	39.247.039.268	40,00	31.589.491.209
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b><u>375.752.008.136</u></b>		<b><u>368.847.348.190</u></b>

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

**Giá gốc khoản đầu tư:**

Số dư đầu kỳ	479.253.476.732
Tăng trong kỳ	7.900.000.000
Số dư cuối kỳ	<u>487.153.476.732</u>

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

Số dư đầu kỳ	(110.406.128.542)
Phần lợi nhuận từ các công ty liên kết trong kỳ	(995.340.054)
Giảm do thanh lý khoản đầu tư	
Số dư cuối kỳ	<u>(111.401.468.596)</u>

**Giá trị còn lại**

Số dư đầu kỳ	368.847.348.190
Số dư cuối kỳ	<u><u>375.752.008.136</u></u>

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

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 03 năm 2024

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

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

**18. LỢI THẺ THƯƠNG MẠI****Nguyên giá:**

Số đầu kỳ	<u>263.273.259.776</u>
Số cuối kỳ	<u>263.273.259.776</u>

**Phân bổ lũy kế:**

Số đầu kỳ	(118.729.822.695)
Phân bổ trong kỳ	<u>(6.581.831.490)</u>
Số cuối kỳ	<u>(125.311.654.185)</u>

**Giá trị còn lại**

Số đầu kỳ	<u>144.543.437.081</u>
Số cuối kỳ	<u><b>137.961.605.591</b></u>

**19. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	<i>Ngày 31 tháng 03 năm 2024</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
Chi tiết như sau:		
- Công ty Cổ phần Xây dựng Phước Thành	113.998.273.356	133.998.273.356
- Công ty TNHH Xây Dựng Trung Quốc (Đông Nam Á)	47.619.691.654	48.619.691.654
- Khác	570.377.202.790	584.586.868.536
<b>TỔNG CỘNG</b>	<u><b>731.995.167.800</b></u>	<u><b>767.204.833.546</b></u>

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

	<i>Ngày 31 tháng 03 năm 2024</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
Cá nhân mua căn hộ trả tiền trước	1.436.060.158.789	1.738.690.655.546
Khách hàng khác trả tiền trước	22.076.907.871	12.741.954.073
<b>TỔNG CỘNG</b>	<u><b>1.458.137.066.660</b></u>	<u><b>1.751.432.609.619</b></u>

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

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 03 năm 2024

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

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

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

	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>	<i>Số phải nộp trong kỳ</i>	<i>Số đã nộp trong kỳ</i>	<i>Ngày 31 tháng 03 năm 2024</i>
Thuế GTGT	161.035.092.296	36.657.183.854	35.115.031.925	162.577.244.225
Thuế TNDN	617.561.761.471	40.466.920.361	93.463.629.770	564.565.052.062
Thuế TNCN	15.265.347.920	11.637.511.483	15.574.083.916	11.328.775.487
Khác	46.824.998.936	22.240.340.764	16.867.649.708	52.197.689.992
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>840.687.200.623</b>	<b>111.001.956.462</b>	<b>161.020.395.319</b>	<b>790.668.761.766</b>

**22. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	<i>Ngày 31 tháng 03 năm 2024</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
Chi phí xây dựng của các dự án	407.021.699.343	417.660.448.004
Chi phí lãi vay	125.162.552.722	114.030.731.074
Chi phí phát hành trái phiếu	13.808.078.029	10.260.088.199
Phí môi giới	34.089.482.121	36.199.778.997
Khác	56.870.208.991	58.726.996.789
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>636.952.021.206</b>	<b>636.878.043.063</b>

**23. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN**

	<i>Ngày 31 tháng 03 năm 2024</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
Doanh thu từ dịch vụ bất động sản	94.715.780.375	97.619.605.835
Doanh thu khác	19.532.060.477	17.101.940.929
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>114.247.840.852</b>	<b>114.721.546.764</b>

**24. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC**

	<i>Ngày 31 tháng 03 năm 2024</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
Thu hộ tiền cho chủ đầu tư dự án	420.942.546.105	415.110.252.311
Phải trả các khoản đầu tư	683.324.297	1.865.469.746
Thu hộ phí bảo trì các dự án	131.743.952.164	128.018.324.373
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	134.677.138.273	130.369.963.540
Phải trả cổ tức	8.290.006.484	8.549.405.061

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

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 03 năm 2024

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

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

Phải trả tiền đặt cọc mua căn hộ	2.280.813.416.652	2.285.599.642.953
Nhận vốn góp từ HĐHTKD	1.454.794.019.510	1.395.801.523.942
Khác	333.523.129.079	243.289.254.284
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>4.765.467.532.564</b>	<b>4.608.603.836.210</b>

**25. VAY**

	Ngày 31 tháng 03 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
<b>Ngắn hạn</b>	<b>2.434.491.965.905</b>	<b>2.590.756.019.445</b>
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 25.1)	759.649.033.523	855.230.182.819
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả (Thuyết minh số 25.2)	1.329.837.138.552	1.192.087.480.318
Trái phiếu ngắn hạn, dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 25.3)	299.791.986.829	299.044.655.869
Vay tổ chức, cá nhân khác	45.213.807.001	244.393.700.439
<b>Dài hạn</b>	<b>2.772.958.790.248</b>	<b>2.698.543.683.373</b>
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 25.4)	1.605.899.192.039	1.531.954.848.160
Trái phiếu (Thuyết minh số 25.5)	1.152.039.598.209	1.150.868.835.213
Vay tổ chức, cá nhân khác	15.020.000.000	15.720.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>5.207.450.756.153</b>	<b>5.289.299.702.818</b>

Tình hình tăng giảm các khoản vay như sau:

	Kỳ này	Kỳ trước
Số đầu kỳ	5.289.299.702.818	5.771.364.507.706
Vay	555.395.604.577	1.623.618.046.151
Trả nợ gốc vay	(639.162.645.219)	(1.434.791.680.762)
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	1.918.093.977	5.154.731.283
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>5.207.450.756.153</b>	<b>5.965.345.604.378</b>

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

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 03 năm 2024

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

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

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

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

<i>Ngân hàng</i>	<i>Vào ngày 31.03.2024</i>	<i>Kỳ hạn trả gốc</i>	<i>Mục đích vay</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
Ngân hàng Liên Doanh Việt Nga (VRB Đà Nẵng)	136.810.504.334	Từ ngày 06 tháng 06 năm 2024 đến ngày 22 tháng 02 năm 2025	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bắc Hà	77.227.073.670	Từ ngày 10 tháng 04 năm 2024 đến ngày 30 tháng 09 năm 2024	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng Ngoại thương Việt Nam	25.000.000.000	Đến ngày 17 tháng 05 năm 2024	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thăng Long	344.780.256.000	Từ ngày 01 tháng 04 năm 2024 đến ngày 26 tháng 11 năm 2024	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng - Hội Sở	79.915.079.648	Từ ngày 02 tháng 04 năm 2024 đến ngày 06 tháng 09 năm 2024	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Cần Thơ	13.389.484.928	Từ ngày 10 tháng 10 năm 2023 đến ngày 16 tháng 08 năm 2024	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thăng Long	15.388.010.252	Từ ngày 20 tháng 05 năm 2024 đến ngày 25 tháng 09 năm 2024	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Thăng Long	19.819.081.384	Từ ngày 24 tháng 04 năm 2024 đến ngày 29 tháng 11 năm 2024	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam	12.930.000.000	Đến ngày 28 tháng 12 năm 2024	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam	2.077.280.727	Từ ngày 06 tháng 04 năm 2024 đến ngày 06 tháng 09 năm 2024	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng Thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam	5.271.924.400	Từ ngày 01 tháng 01 năm 2024 đến ngày 31 tháng 01 năm 2024	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam	9.293.515.000	Đến ngày 24 tháng 11 năm 2024	Mua tài sản	Thế chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam	17.405.294.359	Từ ngày 04 tháng 04 năm 2024 đến ngày 30 tháng 09 năm 2024	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng thương mại cổ phần Ngoại thương Việt Nam	341.528.821	Đến ngày 05 tháng 04 năm 2024	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
<b>Tổng cộng</b>	<b>759.649.033.523</b>			

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

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 03 năm 2024

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

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

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

<i>Ngân hàng</i>	<i>Vào ngày 31.03.2024</i>	<i>Kỳ hạn trả gốc</i>	<i>Mục đích vay</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng	99.642.857.143	Từ ngày 31 tháng 03 năm 2024 đến ngày 31 tháng 03 năm 2025	Tài trợ dự án	Thế chấp
Ngân hàng First Commercial Bank - Chi nhánh Hồ Chí Minh	50.555.555.556	Từ ngày 31 tháng 03 năm 2024 đến ngày 31 tháng 03 năm 2025	Tài trợ dự án	Thế chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thủ Thiêm	560.000.000.000	Từ ngày 31 tháng 03 năm 2024 đến ngày 31 tháng 03 năm 2025	Tài trợ dự án	Thế chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng	500.000.000.000	Từ ngày 03 tháng 04 năm 2024 đến ngày 03 tháng 10 năm 2024	Tài trợ dự án	Thế chấp
Ngân hàng Thương Mại Cổ phần Hàng Hải Việt Nam - Chi nhánh Long An	64.232.556.816	Từ ngày 26 tháng 01 năm 2024 đến 26 tháng 12 năm 2024	Tài trợ dự án	Thế chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng	14.100.000.000	Từ ngày 03 tháng 01 năm 2024 đến 30 tháng 12 năm 2024	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong - Chi nhánh Hoàn Kiếm	814.818.681	Đến ngày 31 tháng 03 năm 2025	Mua tài sản	Thế chấp
Ngân hàng kỹ thương Việt Nam	39.720.524.348	Đến ngày 18 tháng 05 năm 2024	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Thanh Hóa	125.000.004	Từ ngày 15 tháng 04 năm 2024 đến ngày 31 tháng 03 năm 2025	Mua tài sản	Thế chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Thanh Hóa	144.000.000	03 tháng 01 lần, mỗi lần 48 triệu đến ngày 31 tháng 03 năm 2025	Mua tài sản	Thế chấp
Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam	188.000.004	Từ ngày 01 tháng 04 năm 2024 đến ngày 31 tháng 03 năm 2025	Mua tài sản	Thế chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam	63.000.000	Đến ngày 31 tháng 03 năm 2025	Mua tài sản	Thế chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc tế Việt Nam - VIB	250.826.000	Đến ngày 29 tháng 04 năm 2025	Mua tài sản	Thế chấp
<b>Tổng cộng</b>	<b>1.329.837.138.552</b>			

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

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 03 năm 2024

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

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

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

	Ngày phát hành	Giá trị	Kỳ hạn	Mục đích
<b>Công ty CP Chứng Khoán Bản Việt (*)</b>				
<b>Trái phiếu chuyển đổi</b>				
	Ngày 28 tháng 05 năm 2019	234.000.000.000	5 năm	Bổ sung vốn lưu động
Nợ gốc đã trả		(186.000.000.000)		
Chi phí phát hành trái phiếu		(5.943.557.851)		
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu		5.902.918.141		
<b>Tổng cộng</b>		<b>47.959.360.290</b>		
<b>Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng</b>				
	Ngày 29 tháng 04 năm 2022	200.000.000.000	2 năm	Bổ sung vốn lưu động
Nợ gốc đã trả		-		
Chi phí phát hành trái phiếu		(2.200.000.000)		
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu		2.082.626.539		
<b>Tổng cộng</b>		<b>199.882.626.539</b>		
<b>Công ty CP Quản lý quỹ đầu tư MB</b>				
	Ngày 22 tháng 07 năm 2022	100.000.000.000	2 năm	Bổ sung vốn lưu động
Nợ gốc đã trả		(47.500.000.000)		
Chi phí phát hành trái phiếu		(3.300.000.000)		
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu		2.750.000.000		
<b>Tổng cộng</b>		<b>51.950.000.000</b>		
<b>Tổng cộng</b>		<b>299.791.986.829</b>		

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

Ngân hàng	Vào ngày 31.03.2024	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội	156.210.461.899	Từ ngày 10 tháng 01 năm 2024 đến ngày 10 tháng 01 năm 2030	Tài trợ dự án	Thế chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thủ Thiêm	199.000.000.000	Đến ngày 21 tháng 04 năm 2025	Tài trợ dự án	Thế chấp



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

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 03 năm 2024

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

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

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng	102.857.142.857	Từ ngày 15 tháng 04 năm 2025 đến ngày 25 tháng 09 năm 2026	Tài trợ dự án	Thế chấp
Ngân hàng First Commercial Bank - Chi nhánh Hồ Chí Minh	25.277.777.777	Đến ngày 30 tháng 08 năm 2025	Tài trợ dự án	Thế chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong - Chi nhánh Hoàn Kiếm	2.373.928.962	Đến ngày 29 tháng 01 năm 2028	Mua tài sản	Thế chấp
Ngân hàng thương mại cổ phần Phương Đông	16.507.413.860	Đến ngày 12 tháng 01 năm 2027	Mua tài sản	Thế chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam	112.000.000	Đến ngày 27 tháng 03 năm 2026	Mua tài sản	Thế chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Hàng Hải Việt Nam - Chi nhánh Long An	79.900.696.023	Từ ngày 26 tháng 04 năm 2025 đến ngày 22 tháng 12 năm 2026	Thực hiện xây dựng dự án	Thế chấp
Ngân hàng Thương mại cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng	4.000.000.000	Đến ngày 18 tháng 04 năm 2025	Thực hiện xây dựng dự án	Thế chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng	1.000.000.000.000	Đến ngày 03 tháng 10 năm 2026	Tài trợ dự án	Thế chấp
Ngân hàng thương mại cổ phần Ngoại thương Việt Nam	14.950.000.000	Đến ngày 21 tháng 07 năm 2038	Mua tài sản	Thế chấp
Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam	219.333.318	Đến ngày 28 tháng 04 năm 2026	Mua tài sản	Thế chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam	384.000.000	Đến ngày 29 tháng 10 năm 2026	Mua tài sản	Thế chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Thanh Hóa	31.249.985	Đến ngày 10 tháng 06 năm 2025	Mua tài sản	Thế chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong	4.075.187.358	Từ ngày 28 tháng 02 năm 2024 đến ngày 28 tháng 02 năm 2026	Mua tài sản	Thế chấp
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.605.899.192.039</b>			

### 25.5 Trái phiếu phát hành

Tổ chức thu xếp phát hành	Ngày phát hành	Giá trị	Kỳ hạn	Mục đích
Công ty TNHH Chứng Khoán JB Việt Nam	Ngày 20 tháng 07 năm 2022	210.000.000.000	4 năm	Bổ sung vốn lưu động
Chi phí phát hành trái phiếu		(7.770.000.000)		
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu		3.399.375.021		
<b>Tổng cộng</b>		<b>205.629.375.021</b>		



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

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 03 năm 2024

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

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

<b>Công ty Cổ Phần Chứng Khoán Ngân Hàng Công Thương Việt Nam</b>	<b>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</b>	<b>200.000.000.000</b>	<b>4 năm</b>	<b>Bổ sung vốn lưu động</b>
Chi phí phát hành trái phiếu		(632.545.455)		
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu		356.863.648		
<b>Tổng cộng</b>		<b>199.724.318.193</b>		
<b>Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng</b>	<b>Ngày 29 tháng 04 năm 2022</b>	<b>450.000.000.000</b>	<b>3 năm</b>	<b>Bổ sung vốn lưu động</b>
Nợ gốc đã trả		-		
Chi phí phát hành trái phiếu		(4.950.000.000)		
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu		3.175.045.620		
<b>Tổng cộng</b>		<b>448.225.045.620</b>		
<b>Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng</b>	<b>Ngày 29 tháng 04 năm 2022</b>	<b>300.000.000.000</b>	<b>3.5 năm</b>	<b>Bổ sung vốn lưu động</b>
Nợ gốc đã trả		-		
Chi phí phát hành trái phiếu		(3.300.000.000)		
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu		1.760.859.375		
<b>Tổng cộng</b>		<b>298.460.859.375</b>		
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>1.152.039.598.209</b>		

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

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

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

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

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

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 03 năm 2024

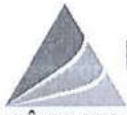
(Thế hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

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

### 27. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác của chủ sở hữu	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
<b>Cho kỳ kế toán kết thúc 31.03.2023</b>							
<b>Đầu kỳ</b>	6.117.790.020.000	80.398.440.806	634.480.052.599	(2.500.560.000)	106.673.070.652	2.308.311.063.143	9.245.152.087.200
Lãi (lỗ) trong năm	-	-	-	-	-	(95.012.361.879)	(95.012.361.879)
Khác	-	-	-	-	-	(843.473.411)	(843.473.411)
<b>Cuối kỳ</b>	<b>6.117.790.020.000</b>	<b>80.398.440.806</b>	<b>634.480.052.599</b>	<b>(2.500.560.000)</b>	<b>106.673.070.652</b>	<b>2.212.455.227.853</b>	<b>9.149.296.251.910</b>
<b>Cho kỳ kế toán kết thúc 31.03.2024</b>							
<b>Đầu kỳ</b>	6.117.790.020.000	80.398.440.806	1.360.256.242.131	(2.500.560.000)	110.989.181.256	1.736.225.362.990	9.403.158.687.183
Tăng vốn trong kỳ	1.016.719.190.000	202.694.438.000	-	-	-	-	1.219.413.628.000
Cổ phiếu ESOP cho nhân viên	90.000.000.000	-	-	-	-	(90.000.000.000)	-
Lãi (lỗ) trong năm	-	-	-	-	-	31.281.442.401	31.281.442.401
Tăng/giảm do thay đổi tỷ lệ sở hữu tại công ty con	-	-	-	-	-	(30.141.652.640)	(30.141.652.640)
Tăng (giảm) khác	-	-	-	-	-	(425.446.365)	(425.446.365)
<b>Cuối kỳ</b>	<b>7.224.509.210.000</b>	<b>283.092.878.806</b>	<b>1.360.256.242.131</b>	<b>(2.500.560.000)</b>	<b>110.989.181.256</b>	<b>1.646.939.706.386</b>	<b>10.623.286.658.579</b>

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

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 03 năm 2024

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

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

**27. VỐN CHỦ SỞ HỮU****27.2 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu**

	<i>Từ ngày 01/01/2024 đến 31/12/2024</i>	<i>Từ ngày 01/01/2023 đến 31/03/2023</i>
<b><i>Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu</i></b>		
Số dư đầu kỳ	6.117.790.020.000	6.117.790.020.000
Phát hành cổ phiếu tăng vốn trong kỳ	1.016.719.190.000	-
Chương trình lựa chọn cho người lao động	90.000.000.000	-
Số dư cuối kỳ	<b>7.224.509.210.000</b>	<b>6.117.790.020.000</b>

**27.3 Cổ phiếu phổ thông**

	<i>Ngày 31 tháng 03 năm 2024</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
	<i>Số cổ phiếu</i>	<i>Số cổ phiếu</i>
Cổ phiếu được phép phát hành	722.450.921	611.779.002
Cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ		
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	722.450.921	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>	720.703.435	610.031.516
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành	10.000	10.000

**27.4 Lãi trên cổ phiếu**

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

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Tập đoàn (sau khi điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm điều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.



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

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 03 năm 2024  
(Thẻ hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

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

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

	<i>Từ 01/01/2024 đến 31/03/2024</i>	<i>Từ 01/01/2023 đến 31/03/2023</i>	<i>Từ 01/01/2024 đến 31/03/2024</i>	<i>Từ 01/01/2023 đến 31/03/2023</i>
Lợi nhuận/(lỗ) thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	31.281.442.401	(95.012.361.879)	31.281.442.401	(95.012.361.879)
Ảnh hưởng suy giảm do chi phí lãi vay phát sinh từ trái phiếu chuyển đổi	670.158.904	662.794.521	670.158.904	2.691.469.102
<b>Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm</b>	<b>31.951.601.305</b>	<b>(94.349.567.358)</b>	<b>31.951.601.305</b>	<b>(92.320.892.777)</b>
	<i>Từ 01/01/2024 đến 31/03/2024</i>	<i>Từ ngày 01/01/2023 đến 31/03/2023</i>	<i>Từ 01/01/2024 đến 31/03/2024</i>	<i>Từ ngày 01/01/2023 đến 31/03/2023</i>
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	668.114.511	610.031.516	668.114.511	610.031.516
Ảnh hưởng suy giảm do: <i>Trái phiếu có thể chuyển đổi</i>	4.904.169	4.904.169	4.904.169	4.904.169
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	673.018.680	614.935.685	673.018.680	614.935.685
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>44</b>	<b>(156)</b>	<b>44</b>	<b>(156)</b>
<b>Lãi suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b>44</b>	<b>(156)</b>	<b>44</b>	<b>(156)</b>

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

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 03 năm 2024  
 (Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

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

### 28. DOANH THU

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

	<i>Từ 01/01/2024 đến 31/03/2024</i>	<i>Từ 01/01/2023 đến 31/03/2023</i>	<i>Từ 01/01/2024 đến 31/03/2024</i>	<i>Từ 01/01/2023 đến 31/03/2023</i>
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>1.064.682.454.919</b>	<b>415.948.155.432</b>	<b>1.064.682.454.919</b>	<b>415.948.155.432</b>
<i>Trong đó:</i>				
Doanh thu từ bán căn hộ và đất nền	821.007.280.089	267.531.454.977	821.007.280.089	267.531.454.977
Doanh thu dịch vụ môi giới bất động sản	189.191.448.018	82.647.890.192	189.191.448.018	82.647.890.192
Doanh thu từ hợp đồng xây dựng và khác	1.399.616.822	28.594.718.348	1.399.616.822	28.594.718.348
Doanh thu dịch vụ quản lý, cho thuê và bất động sản đầu tư	53.084.109.990	37.174.091.915	53.084.109.990	37.174.091.915
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>				
Hàng bán trả lại		- (37.855.090.386)		- (37.855.090.386)
<b>DOANH THU THUẦN</b>	<b>1.064.682.454.919</b>	<b>378.093.065.046</b>	<b>1.064.682.454.919</b>	<b>378.093.065.046</b>

#### 28.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	<i>Từ 01/01/2024 đến 31/03/2024</i>	<i>Từ 01/01/2023 đến 31/03/2023</i>	<i>Từ 01/01/2024 đến 31/03/2024</i>	<i>Từ 01/01/2023 đến 31/03/2023</i>
Thu nhập từ lãi vay, tiền gửi	8.340.529.248	18.485.402.277	8.340.529.248	18.485.402.277
Thu nhập tài chính khác	80.596.577	-	80.596.577	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>8.421.125.825</b>	<b>18.485.402.277</b>	<b>8.421.125.825</b>	<b>18.485.402.277</b>

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

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 03 năm 2024

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

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

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

	<i>Từ 01/01/2024 đến 31/03/2024</i>	<i>Từ 01/01/2023 đến 31/03/2023</i>	<i>Từ 01/01/2024 đến 31/03/2024</i>	<i>Từ 01/01/2023 đến 31/03/2023</i>
Giá vốn bán căn hộ và đất nền	497.586.776.538	146.359.168.089	497.586.776.538	146.359.168.089
Giá vốn dịch vụ môi giới bất động sản	43.725.049.274	9.823.315.327	43.725.049.274	9.823.315.327
Giá vốn hợp đồng xây dựng và khác	859.713.178	27.027.013.171	859.713.178	27.027.013.171
Giá vốn dịch vụ quản lý, cho thuê và bất động sản đầu tư	50.029.721.202	28.505.523.983	50.029.721.202	28.505.523.983
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>592.201.260.192</b>	<b>211.715.020.570</b>	<b>592.201.260.192</b>	<b>211.715.020.570</b>

### 30. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	<i>Từ 01/01/2024 đến 31/03/2024</i>	<i>Từ 01/01/2023 đến 31/03/2023</i>	<i>Từ 01/01/2024 đến 31/03/2024</i>	<i>Từ 01/01/2023 đến 31/03/2023</i>
Chi phí lãi vay	113.390.656.731	135.336.292.317	113.390.656.731	135.336.292.317
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	1.918.093.977	5.154.731.283	1.918.093.977	5.154.731.283
Chi phí khác	9.812.087.690	10.326.881.381	9.812.087.690	10.326.881.381
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>125.120.838.398</b>	<b>150.817.904.981</b>	<b>125.120.838.398</b>	<b>150.817.904.981</b>

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

	<i>Từ 01/01/2024 đến 31/03/2024</i>	<i>Từ 01/01/2023 đến 31/03/2023</i>	<i>Từ 01/01/2024 đến 31/03/2024</i>	<i>Từ 01/01/2023 đến 31/03/2023</i>
<b>Chi phí bán hàng</b>	<b>144.975.252.269</b>	<b>78.242.500.428</b>	<b>144.975.252.269</b>	<b>78.242.500.428</b>
- Chi phí lương	29.314.343.923	26.005.900.404	29.314.343.923	26.005.900.404
- Chi phí môi giới và quảng cáo	70.705.592.307	19.463.851.757	70.705.592.307	19.463.851.757
- Chi phí khấu hao và hao mòn	3.032.112.690	3.545.873.724	3.032.112.690	3.545.873.724
- Chi phí khác	41.923.203.349	29.226.874.543	41.923.203.349	29.226.874.543

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

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 03 năm 2024

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

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

<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>72.787.033.182</b>	<b>93.061.687.374</b>	<b>72.787.033.182</b>	<b>93.061.687.374</b>
- Chi phí lương	41.644.453.782	58.202.226.516	41.644.453.782	58.202.226.516
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.004.924.710	10.941.439.050	3.004.924.710	10.941.439.050
- Chi phí khấu hao và hao mòn	6.091.519.948	6.735.842.240	6.091.519.948	6.735.842.240
- Chi phí lợi thế thương mại	6.581.831.490	6.581.831.490	6.581.831.490	6.581.831.490
- Chi phí dự phòng	189.999.999	-	189.999.999	-
- Chi phí khác	15.274.303.253	10.600.348.078	15.274.303.253	10.600.348.078
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>217.762.285.451</b>	<b>171.304.187.802</b>	<b>217.762.285.451</b>	<b>171.304.187.802</b>

### 32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

	<i>Từ 01/01/2024 đến 31/03/2024</i>	<i>Từ 01/01/2023 đến 31/03/2023</i>	<i>Từ 01/01/2024 đến 31/03/2024</i>	<i>Từ 01/01/2023 đến 31/03/2023</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	40.466.920.361	29.238.141.545	40.466.920.361	29.238.141.545
Chi phí (thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	14.501.779.164	(8.362.676.029)	14.501.779.164	(8.362.676.029)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>54.968.699.525</b>	<b>20.875.465.516</b>	<b>54.968.699.525</b>	<b>20.875.465.516</b>

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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Cho kỳ kế toán Từ 01/01/2024 đến 31/03/2024</i>	<i>Cho kỳ kế toán Từ 01/01/2023 đến 31/03/2023</i>
Các cá nhân	Người có liên quan đến người nội bộ của công ty	Hoàn trả khoản đầu tư	-	1.390.000.000
		Thu tiền hoàn hợp tác	40.499.999.999	-
		Ứng tiền nhận chuyển nhượng đất	55.501.980.000	-
		Ứng tiền nhận chuyển nhượng đất	11.117.300.000	-
		Thu tiền bán căn hộ	353.929.989	-
		Hoàn tiền bán căn hộ	143.978.811	-
		Thu hoàn tiền ký quỹ	11.117.300.000	-
		Vay	30.000.000.000	-
		Trả nợ gốc vay	180.000.000.000	-
		Thanh toán lãi vay	4.709.589.041	-
		Lãi đi vay	3.119.826.966	-
		Khác	3.882.700.000	-

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

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 03 năm 2024  
 (Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

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

Đất Xanh Miền Nam	Công ty liên kết	Phí dịch vụ môi giới	-	2.286.384.920
		Doanh thu dịch vụ môi giới	30.385.065	-
		Phân chia doanh thu hợp tác đầu tư	15.363.636.364	-
		Hoàn ký quỹ	2.495.552.498	-
		Lãi cho vay	243.127.633	-
			<b>358.579.306.366</b>	<b>3.676.384.920</b>

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

<i><b>Phải thu ngắn hạn khách hàng</b></i>			<b>Tại 31.03.2024</b>	<b>Tại 31.12.2023</b>
Các cá nhân	Người có liên quan đến người nội bộ của công ty		702.768.948	932.720.126
Đất Xanh Miền Nam	Công ty liên kết		696.254.001	711.787.433
			<b>1.399.022.949</b>	<b>1.644.507.559</b>
<i><b>Phải thu về cho vay</b></i>				
Đất Xanh Miền Nam	Công ty liên kết	Cho vay	13.931.175.222	13.931.175.222
Lê Gia Newland	Công ty liên kết	Cho vay	-	150.000.000
			<b>13.931.175.222</b>	<b>14.081.175.222</b>
<i><b>Trả trước cho người bán ngắn hạn</b></i>				
Đất Xanh Miền Nam	Công ty liên kết		16.266.703.053	18.823.562.352
			<b>16.266.703.053</b>	<b>18.823.562.352</b>
<i><b>Phải thu khác</b></i>				
Các cá nhân	Người có liên quan đến người nội bộ của công ty	Ứng tiền nhận chuyển nhượng đất	166.281.090.001	162.398.390.000
		Khác	1.813.413.900	1.793.413.900
Đất Xanh Miền Nam	Công ty liên kết	HĐHTKD	1.015.472.100	1.015.472.100
		Ký quỹ	62.450.000.000	62.450.000.000
		Lãi vay	649.230.933	406.103.300
			<b>232.209.206.934</b>	<b>228.063.379.300</b>



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

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 03 năm 2024  
 (Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

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

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

	Người có liên quan đến người nội bộ của công ty	-	150.000.000.000
Các cá nhân		-	<b>150.000.000.000</b>

### *Phải trả ngắn hạn khác*

	Người có liên quan đến người nội bộ của công ty	770.988.109	2.365.666.079
Các cá nhân			
Đất Xanh Miền Nam	Công ty liên kết	77.867.744.458	77.483.744.458
		<b>78.638.732.567</b>	<b>79.849.410.537</b>
		<b>342.444.840.725</b>	<b>492.462.034.970</b>

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

	<i>Cho kỳ kế toán Từ 01/01/2024 đến 31/03/2024</i>	<i>Cho kỳ kế toán Từ 01/01/2023 đến 31/03/2023</i>
Tổng Giám Đốc	1.040.757.500	778.796.516
Các thành viên quản lý khác	2.285.874.715	2.984.858.757
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.326.632.215</b>	<b>3.763.655.273</b>

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

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 03 năm 2024

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

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

---

### **34. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN**

Công ty lựa chọn các bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là bộ phận báo cáo chính yếu vì rủi ro và tỷ suất sinh lời của Công ty bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về sản phẩm và dịch vụ do Tập đoàn cung cấp. Các bộ phận theo khu vực địa lý là bộ phận báo cáo thứ yếu. Các hoạt động kinh doanh của Tập đoàn được tổ chức và quản lý theo tính chất của sản phẩm và dịch vụ do Tập đoàn cung cấp với mỗi 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 bộ phận bao gồm các giao dịch giữa các bộ phận. Các giao dịch này được loại trừ khi lập báo cáo tài chính hợp nhất năm.



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

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

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

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến Ngày 31 tháng 03 năm 2024  
(Thẻ hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bảng đồng tiền khác)  
Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

	Dịch vụ môi giới bất động sản	Đầu tư và phát triển dự án bất động sản	Dịch vụ xây dựng và khác	Loại trừ	Tổng cộng
<b>Vào ngày và cho kỳ kế toán Từ ngày 01/01/2024 đến 31/03/2024</b>					
Doanh thu thuần					
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	574.278.653.065	552.404.262.395	874.137.643	(62.874.598.184)	1.064.682.454.919
Lợi nhuận gộp của bộ phận	226.992.108.417	235.485.136.081	269.067.843	9.734.882.386	472.481.194.727
Chi phí không phân bổ					217.762.285.451
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh					254.718.909.276
Phần lợi nhuận trong công ty liên kết					(995.340.054)
Doanh thu tài chính					8.421.125.825
Chi phí tài chính					125.120.838.398
Lãi khác					(4.420.217.769)
Lợi nhuận trước thuế					132.603.638.880
Chi phí thuế TNDN					40.466.920.361
Chi phí thuế TNDN hoãn lại					14.501.779.164
Lợi nhuận sau thuế					77.634.939.355
Lợi ích cổ đông không kiểm soát					46.353.496.954
<b>Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ</b>					<b>31.281.442.401</b>
<b>Vào Ngày 31 tháng 03 năm 2024</b>					
Tài sản bộ phận	18.733.838.989.503	19.885.712.662.426	1.044.802.982	(11.061.202.783.508)	27.559.393.671.403
Tài sản không phân bổ					2.088.187.460.330
<b>Tổng tài sản</b>					<b>29.647.581.131.733</b>
Nợ phải trả bộ phận	7.743.855.254.926	18.589.462.965.493	371.273.743	(13.419.399.339.287)	12.914.290.154.875
Nợ phải trả không phân bổ					1.250.299.948.227
<b>Tổng nợ phải trả</b>					<b>14.164.590.103.102</b>

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

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến Ngày 31 tháng 03 năm 2024  
(Thẻ hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)  
Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

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 môi giới bất động sản	Đầu tư và phát triển dự án bất động sản	Dịch vụ xây dựng và khác	Loại trừ	VND Tổng cộng
<b>Vào ngày và cho kỳ kế toán Từ ngày 01/01/2023 đến 31/03/2023</b>					
Doanh thu thuần	403.516.177.157	75.496.657.617	24.722.883.431	(125.642.653.159)	378.093.065.046
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	167.301.430.126	50.889.746.137	1.464.402.958	(53.277.534.745)	166.378.044.476
Lợi nhuận gộp của bộ phận					171.304.187.802
Chi phí không phân bổ					(4.926.143.326)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh					(1.334.242.087)
Phần lợi nhuận trong công ty liên kết					18.485.402.277
Doanh thu tài chính					150.817.904.981
Chi phí tài chính					42.205.793.991
Lãi khác					(96.387.094.126)
Lợi nhuận trước thuế					29.238.141.545
Chi phí thuế TNDN					(8.362.676.029)
Chi phí thuế TNDN hoãn lại					(117.262.559.642)
Lợi nhuận sau thuế					(22.250.197.763)
Lợi ích cổ đông không kiểm soát					(95.012.361.879)
Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ					
Vào ngày 31 tháng 03 năm 2023	18.706.622.153.192	20.660.981.929.715	830.705.317.750	(11.388.110.891.224)	28.810.198.509.433
Tài sản và nợ phải trả					1.665.814.911.964
Tài sản bộ phận					
Tài sản không phân bổ					



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

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

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

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến Ngày 31 tháng 03 năm 2024

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

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

<b>Tổng tài sản</b>	9.347.070.304.263	19.719.981.548.941	685.454.475.051	(14.554.936.852.228)	<b>30.476.013.421.397</b>
<i>Nợ phải trả bộ phận</i>					<i>15.197.569.476.027</i>
<i>Nợ phải trả không phân bổ</i>					<i>1.271.078.014.887</i>
<b>Tổng nợ phải trả</b>					<b>16.468.647.490.914</b>

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

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

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 03 năm 2024  
(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

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

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

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

Ngày 26 tháng 4 năm 2024

**NGƯỜI LẬP BIỂU**



**NGUYỄN NHẬT THIÊN**

**KẾ TOÁN TRƯỞNG**



**BÙI THANH THẢO**

**TỔNG GIÁM ĐỐC**



**BÙI NGỌC ĐỨC**