

-----☪★☪-----  
Tp. Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 04 năm 2024  
HCM City, April 26, 2024

**CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ**  
**PERIODIC INFORMATION DISCLOSURE**

**Kính gửi:** - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước  
- Sở Giao dịch Chứng khoán TP.HCM  
**To:** - State Securities Commission of Vietnam  
- Hochiminh Stock Exchange

- Tên tổ chức/Name of organization: Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh /Dat Xanh Real Estate Services Joint Stock Company
  - Mã chứng khoán/ Stock code: DXS
  - Địa chỉ/Address: Số 2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh/No. 2W Ung Van Kiem Street, Ward 25, Binh Thanh District, HCM City
  - Điện thoại liên hệ/Tel.: (028) 6252 5252 Fax: (028) 6285 3896
  - E-mail: [ir.dxs@datxanhservices.vn](mailto:ir.dxs@datxanhservices.vn)
- Nội dung công bố thông tin/Contents of disclosure:
  - Báo cáo tài chính công ty mẹ Quý 1 năm 2024.  
*Separate financial statement for the first quarter of 2024.*
  - Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 1 năm 2024.  
*Consolidated financial statement for the first quarter of 2024*
  - Giải trình chênh lệch lợi nhuận sau thuế trên Báo cáo tài chính Quý 1 năm 2024.  
*Explanation of the variance in profit after tax of the Financial Statements for the first quarter of 2024*
- Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 26/04/2024 tại đường dẫn: <https://ir.datxanhservices.vn/>  
*This information was published on the company's website on April 26., 2024, as in the link: <https://ir.datxanhservices.vn/>*

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố/We hereby certify that the information provided is true and correct and we bear the full responsibility to the law. *Law*

Nơi nhận/Recipients:

- SSC, HOSE;
- Lưu Archived: VT, TC.

**CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ BẤT ĐỘNG SẢN ĐẤT XANH**  
DAT XANH REAL ESTATE SERVICES JOINT STOCK COMPANY  
**NGƯỜI ĐƯỢC ỦY QUYỀN CÔNG BỐ THÔNG TIN**  
PERSON AUTHORIZED TO DISCLOSE INFORMATION



**HUỲNH LÊ ANH PHÚ**

V/v: Giải trình chênh lệch LNST BCTC  
Quý I năm 2024  
Re: Explanation of the variance in profit  
after tax of the financial statements for the  
Quarter 1.2024

-----☪★☪-----  
TP.HCM, ngày 26 tháng 04 năm 2024  
HCMC, dated 26 of April 2024

**Kính gửi/Tô:**

- Ủy ban Chứng khoán Nhà nước/ State Securities Committee of Viet Nam
  - Sở Giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh/ Ho Chi Minh City Stock Exchange
- Căn cứ quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.  
*Pursuant to the provisions of Circular No. 96/2020/TT-BTC dated November 16, 2020, on information disclosure on the stock market.*
  - Căn cứ Báo cáo tài chính riêng và báo cáo tài chính hợp nhất quý I năm 2024 của Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh.  
*Pursuant to the separate financial statements and the consolidated financial statements of the Quarter 1.2024 of Dat Xanh Real Estate Services Joint Stock Company*

Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh (DXS) xin được giải trình về biến động lợi nhuận sau thuế trên báo cáo tài chính riêng và hợp nhất Quý I năm 2024 so với cùng kỳ năm trước như sau:

*Dat Xanh Real Estate Services Joint Stock Company (DXS) would like to explain the variance of profit after tax on the separate and consolidated financial statements for the quarter 1/2024 compared to the same period of last year as follows:*

Đơn vị tính/Unit: VND

Nội dung <i>Items</i>	Quý I/ Quarter 1		Chênh lệch <i>Variance</i>
	Năm/Year 2024	Năm/Year 2023	
1. Lợi nhuận sau thuế/Net profit after tax (BCTC riêng/Separate financial statement)	9.787.850.213 <i>9,787,850,213</i>	(5.607.639.909) <i>(5,607,639,909)</i>	NA
2. Lợi nhuận sau thuế/Net profit after tax (BCTC hợp nhất/Consolidated financial statement)	53.570.870.656 <i>53,570,870,656</i>	(43.995.160.516) <i>(43,995,160,516)</i>	NA
2.1. Lợi nhuận sau thuế thuộc về cổ đông Công ty mẹ <i>Net profit after tax attributable to shareholders of the parent</i>	31.210.939.526 <i>31,210,939,526</i>	(38.787.352.031) <i>(38,787,352,031)</i>	NA

*lau*

Nội dung <i>Items</i>	Quý I/ <i>Quarter 1</i>		Chênh lệch <i>Variance</i>
	Năm/Year 2024	Năm/Year 2023	
2.2. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	22.359.931.130	(5.207.808.485)	NA
<i>Net profit after tax attributable to non-controlling interests</i>	<i>22,359,931,130</i>	<i>(5,207,808,485)</i>	

**Nguyên nhân/Reasons:**

Lợi nhuận sau thuế trên Báo cáo tài chính công ty mẹ và Báo cáo tài chính hợp nhất ghi nhận lãi ở Quý I/2024 so với mức lỗ ở cùng kỳ năm trước. Nguyên nhân đến từ tăng trưởng kết quả kinh doanh trên toàn hệ thống trong Quý I nhờ sự phục hồi của thị trường bất động sản và niềm tin thị trường có những chuyển biến tích cực.

*In the separate and consolidated financial statements in Q1.2024, profit after tax recorded a profit compared to the loss in the same quarter the previous year. The reason comes from the growth in business performance accross the system of DXS during the first quarter, driven by the recovery of the real estate market and the positive market confidence.*

Chúng tôi xin cam kết các thông tin trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố.

*We hereby commit that the above information is true, and are fully responsible for this published information.*

**Nơi nhận/Recipients:**

- Như trên  
*As above*
- Lưu VT, TC.  
*Archived: Admin Dept, Finance Dept*

**CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ BẤT ĐỘNG SẢN  
ĐẤT XANH**

*DAT XANH REAL ESTATE SERVICES JSC*

**TỔNG GIÁM ĐỐC  
GENERAL DIRECTOR**



**PHẠM THỊ NGUYỄN THANH**

**CÔNG TY CỔ PHẦN  
DỊCH VỤ BẤT ĐỘNG SẢN ĐẤT XANH**

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Quý 01 năm 2024



# CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ BẤT ĐỘNG SẢN ĐẤT XANH

## MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Tổng Giám đốc	2
Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ	3 - 4
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	5
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	6 - 7
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	8 - 47

# CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ BẤT ĐỘNG SẢN ĐẤT XANH

## THÔNG TIN CHUNG

### CÔNG TY

Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản 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 Doanh nghiệp (“GCNĐKDN”) số 3602545493 do Sở Kế hoạch và Đầu tư (“SKHĐT”) Tỉnh Đồng Nai cấp ngày 21 tháng 7 năm 2011, và các GCNĐKDN điều chỉnh sau đó.

Hoạt động kinh doanh chính trong năm hiện tại của Công ty là phát triển dự án, xây dựng nhà các loại, 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 Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Nguyễn Trường Sơn	Chủ tịch
Ông Trần Quốc Thịnh	Phó Chủ tịch
Ông Hà Đức Hiếu	Thành viên
Ông Phạm Anh Khôi	Thành viên
Ông Trần Thanh Tân	Thành viên độc lập

### ỦY BAN KIỂM TOÁN

Các thành viên của Ủy ban Kiểm toán trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Trần Thanh Tân	Chủ tịch
Ông Phạm Anh Khôi	Thành viên

### BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Bà Phạm Thị Nguyên Thanh	Tổng Giám đốc
--------------------------	---------------

### 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 bà Phạm Thị Nguyên Thanh.

# CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ BẤT ĐỘNG SẢN ĐẤT XANH

## BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC

Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh (“Công ty”) trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con (sau đây gọi chung là “Nhóm Công ty”) cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2024.

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

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 Nhóm Công ty trong kỳ và năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất này, 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 Nhóm Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính 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 Nhóm Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.


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

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 TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của 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 Nhóm Công ty 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.



  
Phạm Thị Nguyên Thanh  
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**

tại ngày 31 tháng 03 năm 2024

Đơn vị: VND

*(Các Thuyết minh đính kèm là một phần không thể tách rời của các Báo cáo Tài chính này)*

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Tại 31/03/2024	Tại 31/12/2023
<b>A. Tài sản ngắn hạn</b>	<b>100</b>		<b>14.572.800.925.760</b>	<b>14.568.551.618.148</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>4</b>	<b>330.677.230.640</b>	<b>206.528.873.542</b>
1. Tiền	111		207.326.025.706	104.099.513.546
2. Các khoản tương đương tiền	112		123.351.204.934	102.429.359.996
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>83.324.568.509</b>	<b>96.944.701.710</b>
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5	83.324.568.509	96.944.701.710
<b>III. Các khoản phải thu</b>	<b>130</b>		<b>9.887.593.450.544</b>	<b>9.976.983.706.252</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	1.205.728.444.165	1.219.165.601.078
2. Trả trước cho người bán	132	7	765.394.366.076	755.868.945.884
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	8	201.817.160.005	169.624.641.602
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	9	7.867.800.739.834	7.985.271.777.226
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	10	(153.327.730.533)	(153.127.730.535)
6. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		180.470.997	180.470.997
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>11</b>	<b>4.104.526.169.499</b>	<b>4.119.376.841.741</b>
1. Hàng tồn kho	141		4.104.526.169.499	4.119.376.841.741
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>166.679.506.568</b>	<b>168.717.494.903</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	12	146.453.384.508	144.283.470.835
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		14.907.340.674	19.076.781.813
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		5.318.781.386	5.357.242.255
<b>B. Tài sản dài hạn</b>	<b>200</b>		<b>808.270.915.431</b>	<b>888.568.313.256</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>133.682.132.731</b>	<b>204.176.866.878</b>
1. Phải thu về cho vay dài hạn	215	8	13.931.175.222	45.273.693.625
2. Phải thu dài hạn khác	216	9	119.750.957.509	158.903.173.253
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>199.187.362.800</b>	<b>199.270.576.141</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	13	148.028.161.753	145.505.330.693
- Nguyên giá	222		233.159.934.069	226.041.905.621
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(85.131.772.316)	(80.536.574.928)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	14	51.159.201.047	53.765.245.448
- Nguyên giá	228		83.917.015.339	83.917.015.339
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(32.757.814.292)	(30.151.769.891)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>15</b>	<b>34.282.439.853</b>	<b>36.540.736.978</b>
- Nguyên giá	231		39.568.913.299	39.568.913.299
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(5.286.473.446)	(3.028.176.321)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>122.011.088.088</b>	<b>128.811.368.895</b>
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	17	122.011.088.088	128.811.368.895
<b>V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>16</b>	<b>101.327.753.707</b>	<b>93.981.754.100</b>
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		76.327.753.707	68.981.754.100
2. 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>217.780.138.252</b>	<b>225.787.010.264</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	12	68.530.167.516	70.523.952.589
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		18.302.330.045	19.063.211.195
3. Lợi thế thương mại	269	18	130.947.640.691	136.199.846.480
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>15.381.071.841.191</b>	<b>15.457.119.931.404</b>



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)**

tại ngày 31 tháng 03 năm 2024

Đơn vị: VND

*(Các Thuyết minh đính kèm là một phần không thể tách rời của các Báo cáo Tài chính này)*

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Tại 31/03/2024	Tại 31/12/2023
<b>C. Nợ phải trả</b>	<b>300</b>		<b>7.224.556.704.918</b>	<b>7.354.175.665.787</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>6.707.716.624.286</b>	<b>6.754.419.467.135</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	19	287.187.747.736	282.833.464.557
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	20	365.183.349.230	363.629.088.692
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	21	196.278.505.551	233.123.924.404
4. Phải trả người lao động	314		87.900.322.189	88.191.478.832
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	22	335.771.691.331	350.036.085.878
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	23	104.708.155.997	105.178.503.034
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	24	3.523.674.307.263	3.567.185.882.171
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	25	1.651.636.172.073	1.606.355.163.135
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		155.376.372.916	157.885.876.432
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>516.840.080.632</b>	<b>599.756.198.652</b>
1. Phải trả dài hạn khác	337		210.000.000	160.000.000
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	25	464.708.730.140	547.674.848.160
3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		51.921.350.492	51.921.350.492
<b>D. Nguồn vốn chủ sở hữu</b>	<b>400</b>		<b>8.156.515.136.273</b>	<b>8.102.944.265.617</b>
<b>I. Nguồn vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>26.1</b>	<b>8.156.515.136.273</b>	<b>8.102.944.265.617</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		5.791.031.240.000	5.741.031.240.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		5.791.031.240.000	5.741.031.240.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		4.503.548.710	4.503.548.710
3. Vốn khác của chủ sở hữu	414		24.503.464.043	24.503.464.043
4. Quỹ đầu tư phát triển	418		6.193.919.585	6.193.919.585
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		71.189.301.696	89.978.362.170
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		39.978.362.170	258.098.454.634
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		31.210.939.526	(168.120.092.464)
6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		2.259.093.662.239	2.236.733.731.109
<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>15.381.071.841.191</b>	<b>15.457.119.931.404</b>



Nguyễn Thị Huyền Trân  
Người lập



Nguyễn Huỳnh Quang Tuấn  
Kế toán trưởng



Phạm Thị Nguyên Thanh  
Tổng Giám đốc

Ngày 26 tháng 4 năm 2024

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2024

Đơn vị: VND

*(Các Thuyết minh đính kèm là một phần không thể tách rời của các Báo cáo Tài chính này)*

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	27.1	534.187.293.135	366.759.737.948	534.187.293.135	366.759.737.948
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>534.187.293.135</b>	<b>328.904.647.562</b>	<b>534.187.293.135</b>	<b>328.904.647.562</b>
4. Giá vốn hàng bán	11	28	305.742.516.063	196.801.441.752	305.742.516.063	196.801.441.752
<b>5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>20</b>		<b>228.444.777.072</b>	<b>132.103.205.810</b>	<b>228.444.777.072</b>	<b>132.103.205.810</b>
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	27.2	3.469.182.681	8.699.581.526	3.469.182.681	8.699.581.526
7. Chi phí tài chính	22	29	28.563.806.667	37.220.098.769	28.563.806.667	37.220.098.769
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		27.894.558.779	36.467.238.864	27.894.558.779	36.467.238.864
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		(554.000.393)	(1.624.740.284)	(554.000.393)	(1.624.740.284)
9. Chi phí bán hàng	25	30	77.400.999.582	74.900.267.929	77.400.999.582	74.900.267.929
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	30	53.147.726.533	59.700.280.904	53.147.726.533	59.700.280.904
<b>11 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>30</b>		<b>72.247.426.578</b>	<b>(32.642.600.550)</b>	<b>72.247.426.578</b>	<b>(32.642.600.550)</b>
12. Thu nhập khác	31	31	1.741.934.970	7.682.793.800	1.741.934.970	7.682.793.800
13. Chi phí khác	32	31	2.491.599.127	14.739.266.336	2.491.599.127	14.739.266.336
<b>14. Lợi nhuận khác</b>	<b>40</b>		<b>(749.664.157)</b>	<b>(7.056.472.536)</b>	<b>(749.664.157)</b>	<b>(7.056.472.536)</b>
<b>15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>50</b>		<b>71.497.762.421</b>	<b>(39.699.073.086)</b>	<b>71.497.762.421</b>	<b>(39.699.073.086)</b>
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	32	17.403.231.139	11.237.960.252	17.403.231.139	11.237.960.252
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	32	523.660.626	(6.941.872.822)	523.660.626	(6.941.872.822)
<b>18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	<b>60</b>		<b>53.570.870.656</b>	<b>(43.995.160.516)</b>	<b>53.570.870.656</b>	<b>(43.995.160.516)</b>
<b>19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ</b>	<b>61</b>		<b>31.210.939.526</b>	<b>(38.787.352.031)</b>	<b>31.210.939.526</b>	<b>(38.787.352.031)</b>
<b>20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát</b>	<b>62</b>		<b>22.359.931.130</b>	<b>(5.207.808.485)</b>	<b>22.359.931.130</b>	<b>(5.207.808.485)</b>
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	25.4	54	(86)	54	(86)
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	25.4	54	(86)	54	(86)

Nguyễn Thị Huyền Trân  
Người lập  
Ngày 26 tháng 4 năm 2024

Nguyễn Huỳnh Quang Tuấn  
Kế toán trưởng



Phạm Thị Nguyên Thanh  
Tổng Giám đốc

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

(Phương pháp gián tiếp)

cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2024

Đơn vị: VND

*(Các Thuyết minh đính kèm là một phần không thể tách rời của các Báo cáo Tài chính này)*

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>71.497.762.421</b>	<b>(39.699.073.086)</b>
<b>2. Điều chỉnh các khoản</b>			<b>40.303.659.877</b>	<b>43.899.665.253</b>
Khấu hao tài sản cố định ("TSCĐ"), bất động sản đầu tư và phân bổ lợi thế thương mại	02	13, 14, 15, 18	14.711.744.703	13.220.467.387
Các khoản dự phòng	03		199.999.998	1.286.800.244
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(2.915.143.603)	(7.074.841.242)
Chi phí lãi vay	06	29	28.307.058.779	36.467.238.864
<b>3. Lợi nhuận từ HĐ kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>		<b>111.801.422.298</b>	<b>4.200.592.167</b>
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		148.585.365.059	121.000.739.652
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		14.850.672.242	(56.692.771.084)
Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(40.738.728.116)	(164.968.487.983)
Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(176.128.600)	33.363.957.284
Tiền lãi vay đã trả	14		(46.181.917.273)	(34.417.923.794)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	21	(45.505.263.514)	(4.069.606.637)
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(2.509.503.516)	(3.118.405.819)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>140.125.918.580</b>	<b>(104.701.906.214)</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
Tiền chi để mua sắm tài sản cố định	21		(3.137.637.553)	(2.213.201.429)
Tiền thu từ thanh lý tài sản cố định	22		-	-
Tiền chi cho vay, gửi ngân hàng có kỳ hạn	23		(6.315.908.895)	-
Tiền thu hồi cho vay, gửi có kỳ hạn	24		19.086.042.096	52.485.439.095
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(7.900.000.000)	-
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		20.387.551.952	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>22.120.047.600</b>	<b>50.272.237.666</b>

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

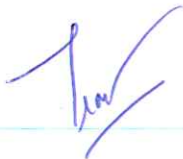
(Phương pháp gián tiếp – tiếp theo)

cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2024

Đơn vị: VND

(Các Thuyết minh đính kèm là một phần không thể tách rời của các Báo cáo Tài chính này)

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 1	
			Năm 2024	Năm 2023
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
Nhận vốn góp của cổ đông không kiểm soát	31.1	26.1	-	39.820.000.000
Nhận vốn góp từ chủ sở hữu	31.2	26.1	-	-
Trả lại vốn góp cho cổ đông	32		-	-
Tiền thu từ đi vay	33	25	399.171.335.700	397.716.664.807
Tiền trả nợ gốc vay	34	25	(437.268.944.782)	(430.849.603.980)
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>(38.097.609.082)</b>	<b>6.687.060.827</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>	<b>50</b>		<b>124.148.357.098</b>	<b>(47.742.607.721)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>	<b>4</b>	<b>206.528.873.542</b>	<b>492.524.780.081</b>
Ảnh hưởng của tỷ giá hối đoái đến quy đổi ngoại tệ	61		-	-
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	<b>70</b>	<b>4</b>	<b>330.677.230.640</b>	<b>444.782.172.360</b>



Nguyễn Thị Huyền Trân  
Người lập



Nguyễn Huỳnh Quang Tuấn  
Kế toán trưởng



Phạm Thị Nguyên Thanh  
Tổng Giám đốc

Ngày 26 tháng 4 năm 2024

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

tại ngày 31 tháng 03 năm 2024 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

**1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY**

Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh (“Công ty”) là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp (“GCNĐKDN”) số 3602545493 do Sở Kế hoạch và Đầu tư (“SKHĐT”) Tỉnh Đồng Nai cấp ngày 21 tháng 7 năm 2011 và các GCNĐKDN điều chỉnh sau đó.

Công ty nhận được Quyết định số 348/QĐ-SGDHCM về việc chấp thuận niêm yết trên Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh do Tổng Giám đốc Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ký ngày 25 tháng 06 năm 2021.

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

Nhóm Công ty 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 Nhóm Công ty tại ngày 31 tháng 03 năm 2024 là 2.273 (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 2.275).

**Cơ cấu tổ chức**

Cơ cấu tổ chức của Công ty bao gồm 13 công ty con trực tiếp và 41 công ty con gián tiếp với chi tiết như sau:

Tên công ty con	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Tỷ lệ biểu quyết (%)	
			Tại ngày 31 tháng 03 năm 2024	Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023
(1) Công ty Cổ phần Dịch vụ và Địa ốc Đất Xanh Miền Bắc	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	63,5	63,5
(2) Công ty Cổ phần Regal Group (Trước đây là Công ty Cổ phần Đất Xanh Miền Trung)	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	55	55
(3) Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Đất Xanh Miền Tây	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	61	61
(4) Công ty CP Bất Động Sản GPT (Trước đây là Công ty Cổ phần Đất Xanh Premium)	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	59	59
(5) Công ty Cổ phần Bất Động Sản Linkgroup	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	80,47	80,47
(6) Công ty Cổ phần DXMD Việt Nam	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	61	61
(7) Công ty Cổ phần Phát Triển Địa Ốc Nam Trung Bộ	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	71	71
(8) Công ty Cổ phần Tiptek (Trước đây là Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất Động Sản Quốc Tế)	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	64,9	64,9

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)**

tại ngày 31 tháng 03 năm 2024 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

Tên công ty con	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Tỷ lệ biểu quyết (%)	
			Tại ngày 31 tháng 03 năm 2024	Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023
(9) Công ty Cổ phần Công nghệ Bất động sản Việt Nam	Phát triển công nghệ	Đang hoạt động	50,99	50,99
(10) Công ty Cổ phần Công Nghệ Ihouzz	Phát triển công nghệ	Đang hoạt động	53	53
(11) Công ty Cổ phần Dịch vụ Tài Chính Bất Động Sản Tulip	Dịch vụ tài chính	Đang hoạt động	60	60
(12) Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Bất động sản Tây Nam	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(13) Công ty Cổ phần Địa ốc Viethomes	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(14) Công ty Cổ phần Bất Động Sản S-Homes Group	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	87	87
(15) Công ty Cổ phần Bất động sản Bắc Trung Bộ	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(16) Công ty Cổ phần Bất động sản Duyên Hải	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(17) Công ty Cổ phần Bất Động Sản Bắc Bộ	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(18) Công ty Cổ phần Dịch vụ Quản lý Tài sản và Đầu tư Asahi Japan	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(19) Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Bất Động Sản Hùng Vương	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(20) Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Bất Động Sản Kinh Bắc	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(21) Công ty Cổ phần Tư Vấn Đầu Tư S-Advices	Tư vấn quản lý và đầu tư	Đang hoạt động	98	98
(22) Công ty TNHH Tư Vấn S-Media	Truyền thông quảng cáo	Đang hoạt động	99	99
(23) Công ty TNHH S-O Farm	Nông nghiệp	Đang hoạt động	98	98
(24) Công ty TNHH Nhà Ở Ngay	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	99	99
(25) Công ty TNHH Công Nghệ S-Tech	Phát triển công nghệ	Đang hoạt động	100	100
(26) Công ty Cổ phần Đô Thị Thông Minh Việt Nam	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)**

tại ngày 31 tháng 03 năm 2024 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

Tên công ty con	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Tỷ lệ biểu quyết (%)	
			Tại ngày 31 tháng 03 năm 2024	Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023
(27) Công ty Cổ phần Bất động sản Nam Miền Trung	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(28) Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Emerald	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(29) Công ty TNHH MTV Smart City	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	100	100
(30) Công ty TNHH MTV Smart Property	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	100	100
(31) Công ty TNHH MTV Phát triển Đô thị Quảng Ngãi	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	100	100
(32) Công ty TNHH Phát triển Đô thị Quảng Bình	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	100	100
(33) Công ty TNHH Regal Food	Bán lẻ thực phẩm	Đang hoạt động	100	100
(34) Công ty Cổ phần Bất động sản Cần Thơ	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	78	78
(35) Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Nam Miền Tây	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(36) Công ty Cổ phần Bất động sản Bắc Miền Tây	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(37) Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Duyên Hải Miền Tây	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(38) Công ty TNHH Đầu tư Linkland	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100	100
(39) Công ty Cổ phần Bất động sản Link House	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(40) Công ty Cổ phần Bất động sản Link House Miền Trung	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(41) Công ty Cổ phần Công nghệ Dịch vụ Môi Giới Ohio	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	90	90
(42) Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Ngọc Lễ	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	75	75
(43) Công ty Cổ phần Bất động sản Ecohome	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	99,80	99,80
(44) Công ty TNHH Nông Nghiệp Lifarm	Nông nghiệp	Đang hoạt động	100	100
(45) Công ty Cổ phần Propcom	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	99	99

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)**

tại ngày 31 tháng 03 năm 2024 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

Tên công ty con	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Tỷ lệ biểu quyết (%)	
			Tại ngày 31 tháng 03 năm 2024	Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023
(46) Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ DN Premium	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(47) Công ty Cổ phần Bất động sản City Invest	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	55	55
(48) Công ty Cổ phần Địa Ốc Tây Nguyên	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(49) Công ty TNHH MTV Regal Hotel & Resort	Nhà hàng, khách sạn	Đang hoạt động	100	100
(50) Công ty Cổ Phần Bất Động Sản Indochine	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(51) Công ty Cổ Phần Dịch Vụ Asahi Luxstay	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(52) Công ty Cổ Phần Dịch vụ Bất Động Sản DMH Group	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	51	51
(53) Công ty Cổ Phần Thương mại Dịch vụ Việt Nhật Cares	Vệ sinh chung nhà cửa	Đang hoạt động	51	51
(54) Công ty Cổ Phần Đất Xanh Commercial	Tư vấn, môi giới, đầu giá BĐS, QSĐĐ	Đang hoạt động	70	70

**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 Nhóm Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam (“VND”) phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam 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 hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)**

tại ngày 31 tháng 03 năm 2024 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

nhất theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

**2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng**

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

**2.3 Kỳ kế toán năm**

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

**2.4 Đơn vị tiền tệ trong kế toán**

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

**2.5 Cơ sở hợp nhất**

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2024.

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

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

Số dư các tài khoản trên bảng cân đối kế toán giữa các đơn vị trong cùng Nhóm Công ty, 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 Nhóm Công ty và được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và được trình bày riêng biệt trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

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

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU****3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền**

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

**3.2 Hàng tồn kho****Hàng hóa bất động sản**

Bất động sản được mua hoặc được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Nhóm 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.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)**

tại ngày 31 tháng 03 năm 2024 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

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

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

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

*Hàng tồn kho khác*

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

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

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

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

*Dự phòng giảm giá hàng tồn kho*

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

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

**3.3 Các khoản phải thu**

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác sau khi cần 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 Nhóm Công ty 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 báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

**3.4 Tài sản cố định hữu hình**

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)**

tại ngày 31 tháng 03 năm 2024 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VNĐ

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 khi phát sinh.

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

**3.5 Tài sản cố định vô hình**

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

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

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

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

**Quyền sử dụng đất**

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

**3.6 Khấu hao và hao mòn**

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

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

Nhóm Công ty không phân bổ giá trị quyền sử dụng đất khi quyền sử dụng đất có thời gian sử dụng lâu dài.

**3.7 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 Nhóm Công ty.

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

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

**3.8 Chi phí trả trước**

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)**

tại ngày 31 tháng 03 năm 2024 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VNĐ

- ▶ 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.

**3.9 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 nợ tiềm tàng đã thừa nhận trong giao dịch hợp nhất kinh doanh sẽ được ghi nhận ban đầu theo giá trị hợp lý tại ngày hợp nhất kinh doanh.

Lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, là phần chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý thuần của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận. Nếu giá gốc từ việc hợp nhất kinh doanh thấp hơn giá trị hợp lý của tài sản thuần của công ty con được mua, khoản chênh lệch được ghi nhận trực tiếp vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất. Sau khi ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định giá trị bằng giá gốc 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 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 so với số phân bổ hàng kỳ thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong kỳ phát sinh.

Lợi thế thương mại không được ghi nhận cho nghiệp vụ hợp nhất kinh doanh các công ty cùng dưới sự kiểm soát chung, là một nghiệp vụ hợp nhất kinh doanh trong đó tất cả các công ty được đồng kiểm soát bởi cùng một đối tượng hoặc các đối tượng trước và sau khi hợp nhất kinh doanh, và sự kiểm soát này là không nhất thời. Một công ty có thể chịu sự kiểm soát bởi một cá nhân hoặc nhóm cá nhân theo một thỏa thuận hợp đồng. Chênh lệch giữa giá phí đầu tư của bên mua và giá trị tài sản thuần của bên bán được trình bày riêng biệt như một khoản phụ trội trong nguồn vốn chủ sở hữu khi hợp nhất (phụ trội hợp nhất trên bảng cân đối kế toán hợp nhất).

Nếu việc hợp nhất kinh doanh liên quan đến các công ty hoặc doanh nghiệp dưới dạng kiểm soát chung, phương pháp cộng giá trị sổ sách được áp dụng như sau:

- ▶ Tài sản và nợ phải trả của các công ty được hợp nhất theo giá trị ghi sổ;
- ▶ Không có lợi thế thương mại mới phát sinh từ giao dịch hợp nhất kinh doanh; và
- ▶ Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất phản ánh kết quả hoạt động của các công ty hợp nhất cho cả kỳ kế toán, bất kể thời điểm phát sinh nghiệp vụ hợp nhất và thông tin so sánh được trình bày nếu các công ty đều đã được hợp nhất trước đây.

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

*Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác*

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

*Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác*

Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác vào ngày kết thúc kỳ kế toán theo hướng dẫn của Thông tư số 48/2019/TT-BTC ngày 10 tháng 10 năm 2019 và Thông tư số 89/2013/TT-BTC ngày 28 tháng 6 năm 2013 do Bộ Tài chính ban hành. Tăng hoặc giảm số dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)**

tại ngày 31 tháng 03 năm 2024 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

***Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn***

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

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

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

**3.12 Phân chia lợi nhuận**

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

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

***Quỹ đầu tư phát triển***

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

***Quỹ khen thưởng, phúc lợi***

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

**3.13 Ghi nhận doanh thu**

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

***Doanh thu bán nhà phố và căn hộ***

Đối với các nhà phố và căn hộ mà Nhóm Công ty bán sau khi đã xây dựng hoàn tất, doanh thu và giá vốn được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích liên quan đến 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 được khách hàng xác nhận trên hóa đơn.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)**

tại ngày 31 tháng 03 năm 2024 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

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.

**3.14 Thuế*****Thuế thu nhập hiện hành***

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

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

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

***Thuế thu nhập hoãn lại***

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

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

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

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập 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 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 cho kỳ kế toán 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 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.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)**

tại ngày 31 tháng 03 năm 2024 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

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

**3.15 Các bên liên quan**

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

**3.16 Thông tin bộ phận**

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)**

tại ngày 31 tháng 03 năm 2024 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

**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	10.574.868.099	3.172.137.963
Tiền gửi ngân hàng	196.751.157.607	100.927.375.583
Các khoản tương đương tiền (*)	123.351.204.934	102.429.359.996
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>330.677.230.640</u></b>	<b><u>206.528.873.542</u></b>

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

**5. ĐẦU TƯ NGẮN HẠN 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	83.324.568.509	96.944.701.710
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>83.324.568.509</u></b>	<b><u>96.944.701.710</u></b>

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn thể hiện 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 có thể áp dụng.

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

	<i>Ngày 31 tháng 03 năm 2024</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
Phải thu từ bên khác:	475.246.155.734	483.788.558.626
- Công ty Cổ phần TĐĐT và TM Thăng Long	23.837.665.282	23.717.977.722
- Công ty Cổ phần ĐT XD TM Cơ hội mới	8.631.782.173	8.631.782.173
- Các khách hàng khác	442.776.708.279	451.438.798.771
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	730.482.288.431	735.377.042.452
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.205.728.444.165</u></b>	<b><u>1.219.165.601.078</u></b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn của khách hàng	(106.094.703.450)	(105.894.703.452)
<b>GIÁ TRỊ THUẬN</b>	<b><u>1.099.633.740.715</u></b>	<b><u>1.113.270.897.626</u></b>



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)**

tại ngày 31 tháng 03 năm 2024 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

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

	Ngày 31 tháng 03 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Trả trước cho nhà cung cấp	749.127.663.023	737.045.383.532
- Trả trước cho các cá nhân	25.957.754.725	25.957.754.725
- Công ty Cổ phần TĐĐT và TM Thăng Long	158.128.975.466	158.128.975.466
- Công ty CP Tập Đoàn Thiên Minh Đức	98.828.718.023	98.828.718.023
- Các nhà cung cấp khác	466.212.214.809	454.129.935.318
Trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	16.266.703.053	18.823.562.352
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>765.394.366.076</b>	<b>755.868.945.884</b>
Dự phòng trả trước cho người bán ngắn hạn	-	-
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>765.394.366.076</b>	<b>755.868.945.884</b>

**8. CHO VAY**

Ngắn hạn	Ngày 31 tháng 03 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Ông Nguyễn Khắc Vinh	78.200.000.000	78.200.000.000
Công ty CP Kiến Trúc Đô Thị Nam Thăng Long	10.000.000.000	10.000.000.000
Bà Lại Phương Lan	8.000.000.000	8.000.000.000
Công ty CP Đầu Tư Hưng Gia Phúc	3.500.000.005	3.500.000.005
Khác	2.117.160.000	1.267.160.000
Công ty CP Đầu Tư Kinh Doanh BĐS Hà An	100.000.000.000	68.657.481.597
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>201.817.160.005</b>	<b>169.624.641.602</b>
Dài hạn	Ngày 31 tháng 03 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Công ty CP Đầu Tư Kinh Doanh BĐS Hà An	-	31.342.518.403
Công ty CP Dịch Vụ và Đầu Tư Đất Xanh Miền Nam	13.931.175.222	13.931.175.222
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>13.931.175.222</b>	<b>45.273.693.625</b>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>215.748.335.227</b>	<b>214.246.910.004</b>
Trong đó:		
Phải thu các bên khác	101.817.160.005	100.817.160.005
Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	113.931.175.222	114.081.175.222

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)**

tại ngày 31 tháng 03 năm 2024 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

**9. PHẢI THU KHÁC**

<b>Ngắn hạn</b>	<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 (*)	4.695.157.003.124	4.529.656.421.420
Tạm hoàn ứng cho chủ đầu tư - Công ty Cổ Phần Đầu Tư Kinh Doanh Bất Động Sản Hà An	2.009.980.753.017	2.054.879.750.566
Vốn góp theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh:	170.698.649.809	191.702.067.777
- Công ty CP Dịch Vụ và Đầu Tư Đất Xanh Miền Nam	1.015.472.100	1.015.472.100
- Công ty CP Đầu Tư và Xây Dựng The Sang	1.160.000.000	1.160.000.000
- Khác	168.523.177.709	189.526.595.677
Tạm ứng cho nhân viên	390.183.923.573	406.936.953.370
Đặt cọc để nhận chuyển nhượng cổ phần	-	-
Khác	601.780.410.311	802.096.584.093
	<b>7.867.800.739.834</b>	<b>7.985.271.777.226</b>

<b>Dài hạn</b>	<i>Ngày 31 tháng 03 năm 2024</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
Ký quỹ, ký cược	38.151.857.509	77.682.073.253
Vốn góp của các HĐHTKD	81.599.100.000	81.221.100.000
Khác	-	-
	<b>119.750.957.509</b>	<b>158.903.173.253</b>

**TỔNG CỘNG****7.987.551.697.343**    **8.144.174.950.479**

Dự phòng phải thu khác (47.233.027.083)    (47.233.027.083)

**GIÁ TRỊ THUÀN****7.940.318.670.260**    **8.096.941.923.396**

Trong đó:		
Phải thu các bên khác	2.985.125.343.148	3.034.621.634.431
Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	5.002.426.354.195	5.109.553.316.048

(\*) Số cuối kỳ bao gồm các khoản ký quỹ cho các hợp đồng tiếp thị và phân phối dự án Gem Sky World, Tiền Hải City, Đất Quảng Riverside, Khu đô thị Ngọc Dương và các dự án khác.

**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 phải thu của khách hàng	106.094.703.450	105.894.703.452
Dự phòng các khoản ký quỹ, tạm ứng	47.233.027.083	47.233.027.083
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>153.327.730.533</b>	<b>153.127.730.535</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)**

tại ngày 31 tháng 03 năm 2024 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

**10. DỰ PHÒNG PHẢI THU NGẮN HẠN KHÓ ĐÒI (tiếp theo)***Chi tiết tình hình tăng giảm dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi:*

	<i>Kỳ này</i>	<i>Kỳ trước</i>
Số đầu kỳ	<b>153.127.730.535</b>	<b>128.649.293.960</b>
Dự phòng trích lập trong kỳ	199.999.998	-
Tăng khác	-	1.286.800.244
Hoàn nhập dự phòng trong kỳ	-	-
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>153.327.730.533</b>	<b>129.936.094.204</b>

**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 (*)	3.709.905.728.412	3.580.132.298.846
Bất động sản hàng hóa	371.666.976.347	523.500.988.781
Bất động sản thành phẩm	12.691.768.725	10.866.046.447
Khác	10.261.696.015	4.877.507.667
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>4.104.526.169.499</b>	<b>4.119.376.841.741</b>

(\*) Chủ yếu bao gồm tiền sử dụng đất, chi phí xây dựng và phát triển dự án Regal Legend, La Maison, Đất Quảng Riverside, Tuyên Sơn và các dự án khác.

**Chi phí lãi vay vốn hóa**

Trong kỳ, nhóm Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là 27.070.536.134 VND (cho kỳ kế toán kết thúc 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 Nhóm Công ty.

**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	120.337.008.572	129.192.259.912
Công cụ, dụng cụ	1.406.362.998	1.067.262.338
Chi phí thuê văn phòng	294.021.257	995.663.655
Khác	24.415.991.681	13.028.284.930
	<b>146.453.384.508</b>	<b>144.283.470.835</b>
<b>Dài hạn</b>		
Chi phí hoa hồng môi giới, nhà mẫu	997.859.118	8.326.439.536
Công cụ, dụng cụ	4.045.388.382	3.702.924.137
Chi phí sửa chữa văn phòng	5.420.705.323	6.339.583.698
Khác	58.066.214.693	52.155.005.218
	<b>68.530.167.516</b>	<b>70.523.952.589</b>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>214.983.552.024</b>	<b>214.807.423.424</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ BẤT ĐỘNG SẢN ĐẤT XANH**

B09a-DN/HN

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)**

tại ngày 31 tháng 03 năm 2024 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

**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	101.089.406.269	6.066.058.764	82.280.818.315	13.028.021.953	23.577.600.320	226.041.905.621
Mua trong kỳ	6.509.204.548	-	608.823.900	-	-	7.118.028.448
Thanh lý	-	-	-	-	-	-
Vào ngày 31 tháng 03 năm 2024	107.598.610.817	6.066.058.764	82.889.642.215	13.028.021.953	23.577.600.320	233.159.934.069
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	(13.543.314.752)	(1.268.958.226)	(54.628.440.712)	(9.381.228.170)	(1.714.633.068)	(80.536.574.928)
Khấu hao trong kỳ	(1.107.891.920)	(402.417.030)	(2.377.874.642)	(480.987.885)	(226.025.911)	(4.595.197.388)
Thanh lý	-	-	-	-	-	-
Vào ngày 31 tháng 03 năm 2024	(14.651.206.672)	(1.671.375.256)	(57.006.315.354)	(9.862.216.055)	(1.940.658.979)	(85.131.772.316)
<b>Giá trị còn lại</b>						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	87.546.091.517	4.797.100.538	27.652.377.603	3.646.793.783	21.862.967.252	145.505.330.693
Vào ngày 31 tháng 03 năm 2024	92.947.404.145	4.394.683.508	25.883.326.861	3.165.805.898	21.636.941.341	148.028.161.753

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)**

tại ngày 31 tháng 03 năm 2024 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

**14. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH**

**Nguyên giá:**  
 Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023  
 Mua mới  
 Vào ngày 31 tháng 03 năm 2024  
**Giá trị hao mòn lũy kế:**  
 Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023  
 Hao mòn trong kỳ  
 Vào ngày 31 tháng 03 năm 2024  
**Giá trị còn lại:**  
 Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023  
 Vào ngày 31 tháng 03 năm 2024

Quyền sử dụng đất	Phần mềm	Tài sản khác	Tổng cộng
34.785.555.399	48.866.459.940	265.000.000	83.917.015.339
-	-	-	-
34.785.555.399	48.866.459.940	265.000.000	83.917.015.339
-	(30.053.585.301)	(98.184.590)	(30.151.769.891)
-	(2.477.537.180)	(128.507.221)	(2.606.044.401)
-	(32.531.122.481)	(226.691.811)	(32.757.814.292)
34.785.555.399	18.812.874.639	166.815.410	53.765.245.448
34.785.555.399	16.335.337.459	38.308.189	51.159.201.047

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)**

tại ngày 31 tháng 03 năm 2024 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

**15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ****Nguyên giá:***Nhà cửa vật kiến trúc*

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	39.568.913.299
Tăng trong kỳ	-
Giảm trong kỳ	-
Vào ngày 31 tháng 03 năm 2024	<u>39.568.913.299</u>

**Giá trị khấu hao lũy kế:**

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	(3.028.176.321)
Khấu hao trong kỳ	(2.258.297.125)
Thanh lý	-
Vào ngày 31 tháng 03 năm 2024	<u>(5.286.473.446)</u>

**Giá trị còn lại:**

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	<u>36.540.736.978</u>
Vào ngày 31 tháng 03 năm 2024	<u>34.282.439.853</u>

**16. ĐẦU TƯ DÀI HẠN**

	Ngày 31 tháng 03 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Đầu tư vào công ty liên kết (*)	76.327.753.707	68.981.754.100
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	25.000.000.000	25.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>101.327.753.707</u></b>	<b><u>93.981.754.100</u></b>

(\*) Chi tiết khoản đầu tư vào công ty liên kết như sau:

Tên công ty	Lĩnh vực kinh doanh	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
		Tỷ lệ lợi ích (%)	Giá trị ghi sổ VND	Tỷ lệ lợi ích (%)	Giá trị ghi sổ VND
Công ty CP Dịch Vụ và Đầu Tư Đất Xanh Miền Nam	Kinh doanh và môi giới BDS	49	36.892.668.713	49	37.392.262.891
Công ty TNHH Đầu tư Lê Gia Newland	Kinh doanh BDS	50	39.435.084.994	40	31.589.491.209
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b><u>76.327.753.707</u></b>		<b><u>68.981.754.100</u></b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)**  
 tại ngày 31 tháng 03 năm 2024 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày  
 Đơn vị: VND

**16. ĐẦU TƯ DÀI HẠN (tiếp theo)**

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

**Giá gốc khoản đầu tư:**

Số đầu kỳ	176.125.124.468
Tăng trong kỳ	7.900.000.000
Giảm trong kỳ	-
Số cuối kỳ	<u>184.025.124.468</u>

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

Số đầu kỳ	(107.143.370.368)
Phần lỗ từ công ty liên kết trong kỳ	<u>(554.000.393)</u>
Số cuối kỳ	<u>(107.697.370.761)</u>

**Giá trị còn lại:**

Số đầu kỳ	<u>68.981.754.100</u>
Số cuối kỳ	<u>76.327.753.707</u>

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

	Ngày 31 tháng 03 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Xây dựng văn phòng	23.982.740.598	30.322.465.619
Chi phí phát triển phần mềm	74.296.893.229	74.296.893.229
Khác	23.731.454.261	24.192.010.047
<b>TỔNG CỘNG</b>	<u>122.011.088.088</u>	<u>128.811.368.895</u>

**18. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI**

Số tiền

**Nguyên giá:**

Số đầu kỳ	210.088.231.451
Giảm do thanh lý công ty con	-
Số cuối kỳ	<u>210.088.231.451</u>

**Phân bổ lũy kế:**

Số đầu kỳ	(73.888.384.971)
Phân bổ trong kỳ	<u>(5.252.205.789)</u>
Số cuối kỳ	<u>(79.140.590.760)</u>

**Giá trị còn lại**

Số đầu kỳ	<u>136.199.846.480</u>
Số cuối kỳ	<u>130.947.640.691</u>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)**

tại ngày 31 tháng 03 năm 2024 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

**19. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	<i>Ngày 31 tháng 03 năm 2024</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
Phải trả nhà cung cấp:	281.730.308.604	278.101.494.752
- Công ty Cổ Phần Vật Tư Thiết Bị và Đầu Tư Xây Dựng M.E.I	29.737.440.955	29.737.440.955
- Công ty Cổ Phần Vinaconex 25	32.160.025.942	32.160.025.942
- Khác	219.832.841.707	216.204.027.855
Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	5.457.439.132	4.731.969.805
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>287.187.747.736</b>	<b>282.833.464.557</b>

**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 và đất nền trả tiền trước	309.290.266.917	312.541.499.544
Khách hàng khác trả tiền trước	55.580.082.313	50.774.589.148
Các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	313.000.000	313.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>365.183.349.230</b>	<b>363.629.088.692</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ BẤT ĐỘNG SẢN ĐẤT XANH**

B09a-DN/HN

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)**

tại ngày 31 tháng 03 năm 2024 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

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

	Ngày 31 tháng 12 năm 2023	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	Giảm do thanh lý công ty con	Ngày 31 tháng 03 năm 2024
Thuế giá trị gia tăng	83.223.591.263	26.577.763.735	(35.054.361.651)	-	74.746.993.347
Thuế thu nhập doanh nghiệp	130.328.580.163	17.403.231.139	(45.505.263.514)	-	102.226.547.788
Thuế thu nhập cá nhân	12.000.299.007	9.723.151.351	(10.304.429.397)	-	11.419.020.961
Thuế khác	7.571.453.971	15.940.925.960	(15.626.436.476)	-	7.885.943.455
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>233.123.924.404</b>	<b>69.645.072.185</b>	<b>(106.490.491.038)</b>	<b>-</b>	<b>196.278.505.551</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)**

tại ngày 31 tháng 03 năm 2024 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

**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	185.385.694.539	187.103.858.620
Chi phí hỗ trợ lãi suất	71.527.363.475	89.402.221.969
Chi phí môi giới	34.089.482.121	36.199.778.997
Lương thưởng	5.735.585.108	923.336.638
Chi phí quảng cáo	1.221.215.807	5.868.389.431
Khác	37.812.350.281	30.538.500.223
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>335.771.691.331</u></b>	<b><u>350.036.085.878</u></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	94.850.539.773	97.484.846.437
Doanh thu khác	9.857.616.224	7.693.656.597
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>104.708.155.997</u></b>	<b><u>105.178.503.034</u></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 cho chủ đầu tư	2.987.832.065.286	3.052.234.104.970
Nhận góp vốn theo HDHTKD	188.424.028.937	157.384.732.351
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	125.500.415.279	109.962.242.619
Nhận đặt cọc của khách hàng mua BĐS	1.362.722.214	180.576.765
Khác	221.737.220.996	246.242.080.017
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>3.523.674.307.263</u></b>	<b><u>3.567.185.882.171</u></b>
<i>Trong đó:</i>		
Phải trả bên khác	3.344.261.123.263	3.386.772.698.171
Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	179.413.184.000	180.413.184.000

**25. VAY**

	<i>Ngày 31 tháng 03 năm 2024</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
<b>Ngắn hạn</b>	<b>1.651.636.172.073</b>	<b>1.606.355.163.135</b>
<i>Vay ngân hàng (Thuyết minh số 25.1)</i>	<i>759.649.033.521</i>	<i>855.230.182.819</i>
<i>Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 25.2)</i>	<i>829.837.138.552</i>	<i>692.087.480.316</i>
<i>Trái phiếu ngắn hạn, dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh 25.3)</i>	<i>51.950.000.000</i>	<i>51.537.500.000</i>
<i>Vay cá nhân và tổ chức khác</i>	<i>10.200.000.000</i>	<i>7.500.000.000</i>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)**

tại ngày 31 tháng 03 năm 2024 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

<b>Dài hạn</b>	<b>464.708.730.140</b>	<b>547.674.848.160</b>
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 25.4)	449.688.730.140	531.954.848.160
Vay cá nhân và tổ chức khác	15.020.000.000	15.720.000.000
Trái phiếu	-	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.116.344.902.213</b>	<b>2.154.030.011.295</b>

Tình hình tăng giảm các khoản vay như sau:

	Năm nay	Năm trước
Số đầu kỳ	<b>2.154.030.011.295</b>	<b>2.317.583.814.765</b>
Vay trong kỳ	399.171.335.700	397.304.164.807
Phát hành trái phiếu	-	-
Chi phí phát hành trái phiếu	-	-
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	412.500.000	412.500.000
Trả nợ gốc vay	(437.268.944.782)	(430.849.603.980)
Giảm do thanh lý công ty con	-	-
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>2.116.344.902.213</b>	<b>2.284.450.875.592</b>

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

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

Ngân hàng	Vào ngày 31.03.2024	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Hình thức đảm bảo
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 Thương mại Cổ phần 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	15.388.010.252	Từ ngày 20 tháng 05 năm 2024 đến ngày	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)**

tại ngày 31 tháng 03 năm 2024 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

Việt Nam - Chi nhánh Thăng Long		25 tháng 09 năm 2024		
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	Bổ sung vốn lưu động	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	Mua tài sản	Thế chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam	341.528.819	Đến ngày 05 tháng 04 năm 2024	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
<b>Tổng cộng</b>	<b>759.649.033.521</b>			

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

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

<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 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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)**

tại ngày 31 tháng 03 năm 2024 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng	14.100.000.000	Từ ngày 03 tháng 01 năm 2024 đến ngày 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 Thương mại Cổ phần 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><u>829.837.138.552</u></b>			

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

Tổ chức thu xếp phát hành	Ngày phát hành	Giá trị	Kỳ hạn	Mục đích
Công ty CP Quản lý quỹ đầu tư MB	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><u>51.950.000.000</u></b>		

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)**

tại ngày 31 tháng 03 năm 2024 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

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

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

<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 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
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	Từ ngày 09 tháng 01 năm 2027 đến ngày 29 tháng 01 năm 2028	Mua tài sản	Thế chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần 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	Tài trợ 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	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>449.688.730.140</b>			

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

tại ngày 31 tháng 03 năm 2024 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

## 26. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
<i>Cho kỳ kế toán kết thúc 31.03.2023</i>							
Đầu kỳ	4.531.223.770.000	804.503.548.710	24.503.464.043	6.193.919.585	679.563.765.370	2.238.895.396.778	8.284.883.864.486
Tăng vốn từ thặng dư vốn cổ phần	-	-	-	-	-	-	-
Góp vốn từ cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	39.820.000.000	39.820.000.000
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	(38.787.352.031)	(5.207.808.485)	(43.995.160.516)
Phát hành cổ phiếu trả cổ tức	-	-	-	-	-	-	-
Cổ tức trả cho cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	-	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	-	-
Giảm khác	-	-	-	-	(682.482.903)	(366.565.893)	(1.049.048.796)
<b>Cuối kỳ</b>	<b>4.531.223.770.000</b>	<b>804.503.548.710</b>	<b>24.503.464.043</b>	<b>6.193.919.585</b>	<b>640.093.930.436</b>	<b>2.273.141.022.400</b>	<b>8.279.659.655.174</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)**

tại ngày 31 tháng 03 năm 2024 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

**26.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu**

	<i>Vốn cổ phần</i>	<i>Thặng dư vốn cổ phần</i>	<i>Vốn khác của chủ sở hữu</i>	<i>Quỹ đầu tư phát triển</i>	<i>Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối</i>	<i>Lợi ích cổ đông không kiểm soát</i>	<i>Tổng cộng</i>
<i>Cho kỳ kế toán kết thúc 31.03.2024</i>							
<b>Đầu kỳ</b>	<b>5.741.031.240.000</b>	<b>4.503.548.710</b>	<b>24.503.464.043</b>	<b>6.193.919.585</b>	<b>89.978.362.170</b>	<b>2.236.733.731.109</b>	<b>8.102.854.162.394</b>
Cổ phiếu ESOP cho nhân viên	50.000.000.000	-	-	-	(50.000.000.000)	-	-
Góp vốn từ cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	-	-
Trả lại vốn góp cho cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	-	-
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	31.210.939.526	22.359.931.130	53.570.870.656
Cổ tức trả cho cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	-	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	-	-
Tăng tỷ lệ sở hữu tại các công ty con	-	-	-	-	-	-	-
Giảm do thanh lý công ty con	-	-	-	-	-	-	-
Tăng khác	-	-	-	-	-	-	-
<b>Cuối kỳ</b>	<b>5.791.031.240.000</b>	<b>4.503.548.710</b>	<b>24.503.464.043</b>	<b>6.193.919.585</b>	<b>71.189.301.696</b>	<b>2.259.093.662.239</b>	<b>8.156.515.136.273</b>



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)**

tại ngày 31 tháng 03 năm 2024 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

**26. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)****26.2 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu**

	<i>Từ 01/01/2024 đến 31/03/2024</i>	<i>Từ 01/01/2023 đến 31/03/2023</i>
<i>Vốn đã góp của chủ sở hữu</i>		
Số dư đầu kỳ	5.741.031.240.000	4.531.223.770.000
Phát hành cổ phiếu trả cổ tức	-	-
Chương trình lựa chọn cho người lao động	50.000.000.000	-
Số dư cuối kỳ	<b>5.791.031.240.000</b>	<b>4.531.223.770.000</b>

**26.3 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	579.103.124	574.103.124
Cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ		
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>579.103.124</i>	<i>574.103.124</i>
Cổ phiếu quỹ		
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	-	-
Cổ phiếu đang lưu hành		
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>579.103.124</i>	<i>574.103.124</i>
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành	<i>10.000</i>	<i>10.000</i>

**26.4 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 Nhóm Công ty cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Nhóm Công ty (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 (tiếp theo)**

tại ngày 31 tháng 03 năm 2024 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

**26. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)****26.4 Lãi trên cổ phiếu**

Nhóm Công ty 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>
Lãi/(lợi nhuận) thuần sau thuế (VND)	31.210.939.526	(38.787.352.031)	31.210.939.526	(38.787.352.031)
<i>Trừ: Quỹ khen thưởng, phúc lợi</i>				
<b>Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông</b>	<b>31.210.939.526</b>	<b>(38.787.352.031)</b>	<b>31.210.939.526</b>	<b>(38.787.352.031)</b>
	<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>
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	576.191.037	453.122.377	576.191.037	453.122.377
Ảnh hưởng suy giảm do: <i>Trái phiếu có thể chuyển đổi</i>	-	-	-	-
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	576.191.037	453.122.377	576.191.037	453.122.377
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>54</b>	<b>(86)</b>	<b>54</b>	<b>(86)</b>
<b>Lãi suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b>54</b>	<b>(86)</b>	<b>54</b>	<b>(86)</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)**  
 tại ngày 31 tháng 03 năm 2024 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày  
 Đơn vị: VND

## 27. DOANH THU

### 27.1 Doanh thu 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>534.187.293.135</b>	<b>366.759.737.948</b>	<b>534.187.293.135</b>	<b>366.759.737.948</b>
<i>Trong đó:</i>				
Doanh thu dịch vụ bất động sản	190.161.748.927	74.282.962.477	190.161.748.927	74.282.962.477
Doanh thu từ bán căn hộ, nhà phố và đất nền	291.754.364.810	263.939.031.796	291.754.364.810	263.939.031.796
Doanh thu dịch vụ khác	52.271.179.398	28.537.743.675	52.271.179.398	28.537.743.675
<b>Giảm trừ doanh thu</b>	-	<b>(37.855.090.386)</b>	-	<b>(37.855.090.386)</b>
<b>DOANH THU THUẦN</b>	<b>534.187.293.135</b>	<b>328.904.647.562</b>	<b>534.187.293.135</b>	<b>328.904.647.562</b>

### 27.2 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>
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	3.469.182.681	8.699.581.526	3.469.182.681	8.699.581.526
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.469.182.681</b>	<b>8.699.581.526</b>	<b>3.469.182.681</b>	<b>8.699.581.526</b>

## 28. 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 dịch vụ bất động sản	65.195.055.118	31.861.721.494	65.195.055.118	31.861.721.494
Giá vốn bán căn hộ, nhà phố và đất nền	193.539.833.438	140.216.306.428	193.539.833.438	140.216.306.428
Giá vốn dịch vụ khác	47.007.627.507	24.723.413.830	47.007.627.507	24.723.413.830
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>305.742.516.063</b>	<b>196.801.441.752</b>	<b>305.742.516.063</b>	<b>196.801.441.752</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)**

tại ngày 31 tháng 03 năm 2024 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

**29. 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 đi vay	27.894.558.779	36.467.238.864	27.894.558.779	36.467.238.864
Khác	669.247.888	752.859.905	669.247.888	752.859.905
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>28.563.806.667</b>	<b>37.220.098.769</b>	<b>28.563.806.667</b>	<b>37.220.098.769</b>

**30. 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>77.400.999.582</b>	<b>74.900.267.929</b>	<b>77.400.999.582</b>	<b>74.900.267.929</b>
Chi phí lương	6.571.942.718	25.014.891.596	6.571.942.718	25.014.891.596
Chi phí quảng cáo	27.370.324.354	10.839.764.432	27.370.324.354	27.370.324.354
Chi phí hỗ trợ lãi vay	173.128.810	19.245.166.601	173.128.810	19.245.166.601
Chi phí khấu hao và hao mòn	2.979.303.191	3.517.455.125	2.979.303.191	3.517.455.125
Chi phí khác	40.306.300.509	16.282.990.175	40.306.300.509	16.282.990.175
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>53.147.726.533</b>	<b>59.700.280.904</b>	<b>53.147.726.533</b>	<b>59.700.280.904</b>
Chi phí lương	27.676.641.027	33.621.657.073	27.676.641.027	33.621.657.073
Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.846.748.059	7.426.064.086	6.076.383.659	7.426.064.086
Chi phí dự phòng	199.999.998	-	199.999.998	-
Chi phí lợi thế thương mại	5.252.205.789	5.333.656.697	5.252.205.789	5.333.656.697
Chi phí khấu hao và hao mòn	4.345.272.063	4.623.323.343	4.345.272.063	4.623.323.343
Chi phí khác	9.597.223.997	8.695.579.705	9.597.223.997	8.695.579.705
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>130.548.726.115</b>	<b>134.600.548.833</b>	<b>130.548.726.115</b>	<b>134.600.548.833</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)**

tại ngày 31 tháng 03 năm 2024 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

**31. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC**

	<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>Thu nhập khác</b>	<b>1.741.934.970</b>	<b>7.682.793.800</b>	<b>1.741.934.970</b>	<b>7.682.793.800</b>
Thu nhập từ phạt vi phạm hợp đồng	857.499.999	6.453.434.944	857.499.999	6.453.434.944
Khác	884.434.971	1.229.358.856	884.434.971	1.229.358.856
<b>Chi phí khác</b>	<b>2.491.599.127</b>	<b>14.739.266.336</b>	<b>2.491.599.127</b>	<b>14.739.266.336</b>
Chi phí phạt chậm nộp thuế	1.572.637.400	11.691.432.444	1.572.637.400	11.691.432.444
Chi phí phạt thanh lý hợp đồng	410.096.061	1.178.796.384	410.096.061	1.178.796.384
Khác	508.865.666	1.869.037.508	508.865.666	1.869.037.508
<b>CHI PHÍ KHÁC</b>	<b>(749.664.157)</b>	<b>(7.056.472.536)</b>	<b>(749.664.157)</b>	<b>(7.056.472.536)</b>

**32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

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

Các báo cáo thuế của Nhóm Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan 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	17.403.231.139	11.237.960.252	17.403.231.139	11.237.960.252
Chi phí (thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	523.660.626	(6.941.872.822)	523.660.626	(6.941.872.822)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>17.926.891.765</b>	<b>4.296.087.430</b>	<b>17.926.891.765</b>	<b>4.296.087.430</b>

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

Danh sách các bên liên quan có tồn tại quan hệ kiểm soát hoặc có phát sinh giao dịch, số dư trong kỳ và tại ngày 31 tháng 03 năm 2024 như sau:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh (“DXG”)	Công ty mẹ
Công ty TNHH Charm & CI Việt Nam (“Charm & CI”)	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Dịch vụ Hà Thuận Hùng (“Hà Thuận Hùng”)	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Vicco Sài Gòn (“Vicco Sài Gòn”)	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hà An (“Hà An”)	Công ty trong cùng tập đoàn

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)**

tại ngày 31 tháng 03 năm 2024 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Miền Bắc (“DTMB”)	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty Cổ Phần Hội An Invest (“Hội An”)	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Đất Xanh Miền Nam (“DXMN”)	Công ty liên kết
Công ty TNHH Đầu Tư Lê Gia Newland (“Lê Gia Newland”)	Công ty liên kết
Ông Nguyễn Trường Sơn	Chủ tịch
Ông Trần Quốc Thịnh	Phó Chủ tịch
Ông Hà Đức Hiếu	Thành viên HĐQT
Ông Phạm Anh Khôi	Thành viên HĐQT
Ông Trần Thanh Tân	Thành viên HĐQT độc lập
Bà Phạm Thị Nguyên Thanh	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Văn Văn	Nhân viên Tập đoàn
Các cá nhân	Nhân viên Tập đoàn

*Các điều kiện và điều khoản của các giao dịch với các bên liên quan*

Các nghiệp vụ với các công ty có liên quan bao gồm tất cả các nghiệp vụ được thực hiện với các công ty mà Nhóm công ty có mối liên kết thông qua quan hệ đầu tư, nhận đầu tư hoặc thông qua một nhà đầu tư chung và do đó sẽ là thành viên của cùng một công ty. Các nghiệp vụ bán hàng và mua hàng với các bên liên quan được thực hiện theo mức giá và các điều khoản niêm yết thông thường trên thị trường.

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Cho kỳ kế toán Từ 01/01/2024 đến 31/03/2024	Cho kỳ kế toán Từ 01/01/2023 đến 31/03/2023
DXG	Công ty mẹ	Doanh thu hợp tác	-	13.901.106.227
Hà An	Công ty cùng tập đoàn	Doanh thu cung cấp dịch vụ môi giới	-	4.746.040.098
		Lãi vay	1.823.347.101	1.776.690.646
		Phí dịch vụ	27.272.727	-
Vicco Sài gòn	Công ty cùng tập đoàn	Chi phí thuê văn phòng	2.638.070.280	1.111.797.960
Hà Thuận Hùng	Công ty cùng tập đoàn	Doanh thu cung cấp dịch vụ môi giới	1.482.734.457	1.779.990.774
DXMN	Công ty liên kết	Doanh thu dịch vụ môi giới	30.385.065	1.501.178.932
		Phí dịch vụ môi giới	2.414.774.294	152.150.182
		Doanh thu từ HĐHTKD	15.363.636.364	
		Lãi cho vay	243.127.633	-

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)**

tại ngày 31 tháng 03 năm 2024 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Tại ngày 31 tháng 03 năm 2024</i>	<i>Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
<b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</b>				
Hà An	Công ty cùng tập đoàn	Doanh thu cung cấp dịch vụ môi giới	686.896.781.122	695.481.129.526
		Doanh thu bán căn hộ, nhà phố và đất nền	2.750.000.000	2.750.000.000
Hà Thuận Hùng	Công ty cùng tập đoàn	Doanh thu dịch vụ môi giới	3.203.278.410	1.631.718.280
DXG	Công ty mẹ	Doanh thu cung cấp dịch vụ môi giới	29.108.687.138	27.477.679.234
DXG	Công ty mẹ	Doanh thu cung cấp dịch vụ môi giới	271.278.468	271.278.468
DXMN	Công ty liên kết	Doanh thu cung cấp dịch vụ môi giới	696.254.001	711.787.433
DXG	Công ty mẹ	Doanh thu dịch vụ phần mềm	7.556.009.292	6.724.860.861
Vicco Sài Gòn	Công ty cùng tập đoàn	Doanh thu dịch vụ	-	328.588.650
			<b>730.482.288.431</b>	<b>735.377.042.452</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)**

tại ngày 31 tháng 03 năm 2024 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Tại ngày 31 tháng 03 năm 2024</i>	<i>Tại Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
<b>Phải thu về cho vay</b>				
Hà An	Công ty cùng tập đoàn	Cho vay	100.000.000.000	100.000.000.000
DXMN	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>113.931.175.222</b>	<b>114.081.175.222</b>
<b>Phải thu ngắn hạn khác</b>				
Hà An	Công ty cùng tập đoàn	Kỹ quỹ môi giới	1.950.750.000.000	1.950.750.000.000
		Tạm hoàn ứng cho chủ đầu tư	2.009.980.753.017	2.054.879.750.566
		Lãi cho vay	2.919.577.053	8.916.942.494
Ông Nguyễn Văn Văn	Nhân viên Tập đoàn	Kỹ quỹ thực hiện dự án	609.097.096.160	642.708.100.000
		Chi hộ	-	-
Charm & CI	Công ty cùng tập đoàn	Kỹ quỹ môi giới dự án	235.000.000.000	235.000.000.000
DXG	Công ty mẹ	Ký quỹ	1.800.000.000	1.950.000.000
		Chi hộ	2.480.489.982	2.480.489.982
DXMN	Công ty liên kết	Góp vốn	1.015.472.100	1.015.472.100
		HĐHTKD		
		Lãi cho vay	649.230.933	406.103.300
		Ký quỹ	62.450.000.000	62.450.000.000
DTMB	Công ty cùng tập đoàn	Tiền đặt cọc, ký quỹ dự án	3.300.000.000	3.300.000.000
Hà Thuận Hùng	Công ty cùng tập đoàn	Tạm hoàn ứng cho chủ đầu tư	53.419.734.950	76.432.457.606
<b>Phải thu dài hạn khác</b>				
Hà Thuận Hùng	Công ty cùng tập đoàn	Kỹ quỹ dự án	31.114.000.000	31.114.000.000
Hội An	Công ty cùng tập đoàn	Kỹ quỹ dự án	38.150.000.000	38.150.000.000
			<b>5.002.426.354.195</b>	<b>5.109.553.316.048</b>
<b>Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>				
DXMN	Công ty liên kết	Trả trước dịch vụ môi giới	16.266.703.053	18.823.562.352
			<b>16.266.703.053</b>	<b>18.823.562.352</b>
<b>Người mua trả tiền trước</b>				
DXG	Công ty mẹ	Phí dịch vụ	313.000.000	313.000.000
			<b>313.000.000</b>	<b>313.000.000</b>



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)**

tại ngày 31 tháng 03 năm 2024 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

**Phải trả người bán ngắn hạn**

Vicco Sài Gòn	Công ty cùng tập đoàn	Chi phí thuê văn phòng	5.058.530.814	4.333.061.487
Hà An	Công ty cùng tập đoàn	Tiền điện, nước	500.668	500.668
		Doanh thu bán căn hộ, nhà phố và đất nền	398.407.650	398.407.650
			<b>5.457.439.132</b>	<b>4.731.969.805</b>

**Phải trả ngắn hạn khác**

DXG	Công ty mẹ	Góp vốn theo HĐHTKD	99.913.184.000	100.913.184.000
Hà Thuận Hùng	Công ty cùng tập đoàn	Góp vốn theo HĐHTKD	10.000.000.000	10.000.000.000
DXMN	Công ty liên kết	Đặt cọc, ký quỹ	69.500.000.000	69.500.000.000
			<b>179.413.184.000</b>	<b>180.413.184.000</b>

Thu nhập và thù lao của các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm toán nội bộ và Ban Tổng Giám đốc:

Họ và tên	Chức vụ	Cho kỳ kế toán từ 01/01/2024 đến 31/03/2024	Cho kỳ kế toán từ 01/01/2023 đến 31/03/2023
Ông Nguyễn Trường Sơn	Chủ tịch HĐQT	281.972.047	274.341.075
Bà Phạm Thị Nguyên Thanh	Tổng giám đốc	534.580.000	530.612.784
Ông Phạm Anh Khôi	Thành viên HĐQT	54.983.152	74.455.598
Cách thành viên quản lý khác		1.173.707.027	1.683.123.037
		<b>2.045.242.226</b>	<b>2.562.532.494</b>

**34. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN**

Nhóm 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 Nhóm Công ty bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về sản phẩm và dịch vụ do Nhóm Công ty cung cấp. Các bộ phận theo khu vực địa lý là bộ phận báo cáo thứ yếu. Các hoạt động kinh doanh của Nhóm Công ty được tổ chức và quản lý theo tính chất của sản phẩm và dịch vụ do Nhóm Công ty 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.

Nhóm Công ty chủ yếu hoạt động trong lĩnh vực là dịch vụ môi giới bất động sản và đầu tư và phát triển dự án bất động sản.

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)**

tại ngày 31 tháng 03 năm 2024 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

**34. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)*****Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh***

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

	Dịch vụ môi giới bất động sản	Đầu tư và phát triển dự án bất động sản	Loại trừ	Tổng cộng
<b>Vào ngày và cho kỳ kế toán Từ ngày 01/01/2024 đến 31/03/2024</b>				
<b>Doanh thu thuần</b>				
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	228.099.184.146	347.333.214.062	(41.245.105.073)	534.187.293.135
<b>Kết quả hoạt động kinh doanh</b>				
Lợi nhuận gộp của bộ phận	122.969.665.125	104.522.529.316	952.582.631	228.444.777.072
Chi phí không phân bổ				130.548.726.115
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh				97.896.050.957
Phần lợi nhuận trong công ty liên kết				(554.000.393)
Doanh thu tài chính				3.469.182.681
Chi phí tài chính				28.563.806.667
Lãi khác				(749.664.157)
Lợi nhuận trước thuế				71.497.762.421
Chi phí thuế TNDN				17.403.231.139
Chi phí thuế TNDN hoãn lại				523.660.626
Lợi nhuận sau thuế				53.570.870.656
Lợi ích cổ đông không kiểm soát				22.359.931.130
<b>Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ</b>				<b>31.210.939.526</b>
<b>Tại ngày 31 tháng 03 năm 2024</b>				
Tài sản và nợ phải trả				
Tài sản bộ phận	11.470.637.493.400	4.353.284.991.365	(1.094.259.987.199)	14.729.662.497.566
Tài sản không phân bổ				651.409.343.625
<b>Tổng tài sản</b>				<b>15.381.071.841.191</b>
Nợ phải trả bộ phận	5.461.984.011.509	2.418.784.841.306	(980.500.477.052)	6.732.225.030.079
Nợ phải trả không phân bổ				492.331.674.839
<b>Tổng nợ phải trả</b>				<b>7.224.556.704.918</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)**

tại ngày 31 tháng 03 năm 2024 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

**34. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)**

**Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh**

	Dịch vụ môi giới bất động sản	Đầu tư và phát triển dự án bất động sản	Loại trừ	Tổng cộng
<b>Vào ngày và cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2023 đến 31/03/2023</b>				
<b>Doanh thu thuần</b>				
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	111.150.842.595	292.476.775.471	(74.722.970.504)	328.904.647.562
<b>Kết quả hoạt động kinh doanh</b>				
Lợi nhuận gộp của bộ phận	39.859.370.582	127.537.055.213	(35.293.219.985)	132.103.205.810
Chi phí không phân bổ				134.600.548.833
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh				(2.497.343.023)
Phần lợi nhuận trong công ty liên kết				(1.624.740.284)
Doanh thu tài chính				8.699.581.526
Chi phí tài chính				37.220.098.769
Lãi khác				(7.056.472.536)
Lợi nhuận trước thuế				(39.699.073.086)
Chi phí thuế TNDN				11.237.960.252
Chi phí thuế TNDN hoãn lại				(6.941.872.822)
Lợi nhuận sau thuế				(43.995.160.516)
Lợi ích cổ đông không kiểm soát				(5.207.808.485)
<b>Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ</b>				<b>(38.787.352.031)</b>
<b>Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023</b>				
Tài sản và nợ phải trả				
Tài sản bộ phận	11.708.931.728.454	4.348.617.996.037	(1.024.634.944.644)	15.032.914.779.847
Tài sản không phân bổ				424.205.151.557
<b>Tổng tài sản</b>				<b>15.457.119.931.404</b>
Nợ phải trả bộ phận	5.354.365.434.659	2.448.793.778.545	(980.500.477.052)	6.822.658.736.152
Nợ phải trả không phân bổ				531.516.929.635
<b>Tổng nợ phải trả</b>				<b>7.354.175.665.787</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)**

tại ngày 31 tháng 03 năm 2024 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

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


Không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất của nhóm Công ty.



Nguyễn Thị Huyền Trân  
Người lập



Nguyễn Huỳnh Quang Tuấn  
Kế toán trưởng



Phạm Thị Nguyên Thanh  
Tổng Giám đốc

Ngày 26 tháng 4 năm 2024