

-----☆-----  
Tp. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 01 năm 2024  
HCM City, January 30., 2024

**CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ**  
**EXTRAORDINARY 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 Khiem 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 riêng quý IV năm 2023.  
*Interim separate financial statement, Fourth Quarter of 2023.*
  - Báo cáo tài chính hợp nhất quý IV năm 2023.  
*Interim consolidated financial statement, Fourth Quarter of 2023.*
  - Giải trình chênh lệch lợi nhuận sau thuế trên Báo cáo tài chính quý IV năm 2023.  
*Explanation for Profit after tax movement in Financial Statements of Fourth Quarter of 2023*
- Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày .30./01/2024 tại đường dẫn: <https://ir.datxanhservices.vn/>  
*This information was published on the company's website on January 30., 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.*

**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**



CÔNG TY C  
PH N D CH  
V B T  
NG S N  
T XANH

Digitally signed by CÔNG TY C  
PH N D CH V B T  
NG S N T XANH  
DN: cn=CÔNG TY C PH N  
D CH V B T NG S N  
T XANH c=VN l=Qu n  
Bình Th nh  
Reason: I am the author of  
this document  
Location:  
Date: 2024-01-30  
22:41+07:00

**PHẠM THỊ NGUYỄN THANH**

**DATXANH SERVICES**Số: 08/2024/CV-DXS

V/v: Giải trình chênh lệch LNST BCTC quý IV năm 2024

*Re: Explanation of the variance in profit after tax of the financial statements for the Quarter 4/2023***CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM****Độc lập – Tự do – Hạnh phúc****SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM****Independence - Freedom – Happiness**-----**☪**-----Tp. Hồ Chí Minh, 30 tháng 01 năm 2024*Ho Chi Minh City, January 30, 2024***Kính gửi/To:**

- Ủy ban Chứng khoán Nhà nước/ *State Securities Committee of Viet Nam*
- Sở Giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh/ *Hochiminh 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 IV năm 2023 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 4/2023 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 IV năm 2023 so với cùng kỳ năm ngoái 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 4/2023 compared to the same period of last year as follows:*

Đơn vị tính/Unit: VND

Nội dung <i>Items</i>	Quý IV/ <i>Quarter 4</i>		Chênh lệch <i>Variance</i>
	Năm/Year 2023	Năm/Year 2022	
1. Lợi nhuận sau thuế/ <i>Net profit after tax</i>  (BCTC riêng/ <i>Separate financial statements</i> )	(134.388.787.990)  (134,388,787,990)	113.992.180.205  113,992,180,205	NA
2. Lợi nhuận sau thuế/ <i>Net profit after tax</i>  (BCTC hợp nhất/ <i>Consolidated financial statements</i> )	(124.558.590.618)  (124,558,590,618)	(141.737.722.073)  (141,737,722,073)	12,1%
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>	(113.893.698.237)  (113,893,698,237)	(74.236.402.285)  (74,236,402,285)	-53,4%
2.2. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát <i>Net profit after tax attributable to non-controlling interests</i>	(10.664.892.381)  (10,664,892,381)	(67.501.319.788)  (67,501,319,788)	84,2%

**Nguyên nhân/Reasons:**

Chỉ tiêu Lợi nhuận sau thuế trên Báo cáo tài chính công ty mẹ chuyển từ lãi ở Quý IV/2022 sang lỗ ở Quý IV/2023 phần lớn đến từ việc không còn phát sinh cổ tức chia về từ các công ty con trong hệ thống, đồng thời phát sinh khoản chi phí dự phòng đầu tư.

*In the separate financial statements, profit after tax transitioned from a profit in Q4/2022 to a loss in Q4/2023. This shift was primarily attributable to the absence of dividend income from subsidiaries, and the substantial burden of investment provisions.*

Chỉ tiêu Lợi nhuận sau thuế trên Báo cáo tài chính hợp nhất Quý IV/2023 ghi nhận lỗ giảm nhẹ 12,1% so với cùng kỳ. Mặc dù hoạt động kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản đã có sự phục hồi nhất định, những gánh nặng lớn từ chi phí dự phòng đầu tư khiến kết quả kinh doanh ghi nhận khoản lỗ.

*In the consolidated financial statements Q4/2023, profit after tax witnessed a slight decrease of 12.1% compared to the same period. Despite a certain level of recovery in the real estate brokerage service business, the substantial burden of investment provisions has significantly impacted the overall business performance, resulting in loss results.*

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.  
Save: Admin Dept, Finance Dept

**CÔNG TY CP 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 04 năm 2023

# 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 - 48

# 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 Dương Văn Bắc	Thành viên	Từ nhiệm ngày 23 tháng 05 năm 2023
Ông Hà Đức Hiếu	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 17 tháng 08 năm 2023
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 Dương Văn Bắc	Thành viên	Từ nhiệm ngày 23 tháng 05 năm 2023
Ông Phạm Anh Khôi	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 20 tháng 10 năm 2023

### 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 12 năm 2023.

### 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 12 năm 2023, 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 30 tháng 01 năm 2024

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

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 31/12/2023	Tại 31/12/2022
<b>A. Tài sản ngắn hạn</b>	<b>100</b>		<b>14.570.299.196.805</b>	<b>15.672.588.529.439</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>4</b>	<b>206.528.873.542</b>	<b>492.524.780.081</b>
1. Tiền	111		104.099.513.546	187.892.248.942
2. Các khoản tương đương tiền	112		102.429.359.996	304.632.531.139
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>96.944.701.710</b>	<b>170.935.950.382</b>
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5	96.944.701.710	170.935.950.382
<b>III. Các khoản phải thu</b>	<b>130</b>		<b>9.979.253.799.822</b>	<b>10.656.648.287.922</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	1.219.165.601.078	1.422.181.900.422
2. Trả trước cho người bán	132	7	755.950.379.884	740.404.456.224
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	8	169.624.641.602	214.246.910.004
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	9	7.987.460.436.796	8.408.433.844.235
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	10	(153.127.730.535)	(128.649.293.960)
6. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		180.470.997	30.470.997
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>11</b>	<b>4.119.376.841.741</b>	<b>4.189.882.654.449</b>
1. Hàng tồn kho	141		4.119.376.841.741	4.189.882.654.449
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>168.194.979.990</b>	<b>162.596.856.605</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	12	143.760.955.922	152.325.481.595
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		19.076.781.813	5.896.652.199
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		5.357.242.255	4.374.722.811
<b>B. Tài sản dài hạn</b>	<b>200</b>		<b>886.664.754.600</b>	<b>929.670.632.102</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>204.176.866.878</b>	<b>94.043.971.835</b>
1. Phải thu về cho vay dài hạn	215	8	45.273.693.625	-
2. Phải thu dài hạn khác	216	9	158.903.173.253	94.043.971.835
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>199.270.576.141</b>	<b>204.112.321.305</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	13	145.505.330.693	141.641.506.151
- Nguyên giá	222		226.041.905.621	204.001.073.289
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(80.536.574.928)	(62.359.567.138)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	14	53.765.245.448	62.470.815.154
- Nguyên giá	228		83.917.015.339	81.977.645.339
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(30.151.769.891)	(19.506.830.185)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>15</b>	<b>36.540.736.978</b>	<b>45.343.605.811</b>
- Nguyên giá	231		39.568.913.299	48.480.484.310
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(3.028.176.321)	(3.136.878.499)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>128.811.368.895</b>	<b>117.210.403.551</b>
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	17	128.811.368.895	117.210.403.551
<b>V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>16</b>	<b>93.981.754.100</b>	<b>201.389.524.468</b>
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		68.981.754.100	176.389.524.468
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>223.883.451.608</b>	<b>267.570.805.132</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	12	71.046.467.502	67.180.437.552
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		16.637.137.626	43.181.697.944
3. Lợi thế thương mại	269	18	136.199.846.480	157.208.669.636
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>15.456.963.951.405</b>	<b>16.602.259.161.541</b>




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


tại ngày 31 tháng 12 năm 2023


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 31/12/2023	Tại 31/12/2022
<b>C. Nợ phải trả</b>	<b>300</b>		<b>7.354.109.789.011</b>	<b>8.317.375.297.055</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>6.754.353.590.359</b>	<b>7.349.628.744.151</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	19	282.691.404.557	499.958.951.517
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	20	363.629.088.692	395.999.259.950
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	21	233.123.924.404	274.874.049.640
4. Phải trả người lao động	314		88.191.478.832	102.561.131.916
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	22	350.036.085.878	428.042.072.402
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	23	105.178.503.034	164.990.324.168
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	24	3.567.262.065.395	3.956.844.245.178
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	25	1.606.355.163.135	1.375.404.881.092
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		157.885.876.432	150.953.828.288
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>599.756.198.652</b>	<b>967.746.552.904</b>
1. Phải trả dài hạn khác	337		160.000.000	300.000.000
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	25	547.674.848.160	942.178.933.673
3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		51.921.350.492	25.267.619.231
<b>D. Nguồn vốn chủ sở hữu</b>	<b>400</b>		<b>8.102.854.162.394</b>	<b>8.284.883.864.486</b>
<b>I. Nguồn vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>26.1</b>	<b>8.102.854.162.394</b>	<b>8.284.883.864.486</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		5.741.031.240.000	4.531.223.770.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		5.741.031.240.000	4.531.223.770.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		4.503.548.710	804.503.548.710
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		89.888.258.947	679.563.765.370
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		258.098.454.634	335.034.697.728
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		(168.210.195.687)	344.529.067.642
6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		2.236.733.731.109	2.238.895.396.778
<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>15.456.963.951.405</b>	<b>16.602.259.161.541</b>

  
Lê Phương Đan Thư  
Người lập

  
Nguyễn Huỳnh Quang Tuấn  
Kế toán trưởng

  
Phạm Thị Nguyễn Thanh  
Tổng Giám đốc



Ngày 30 tháng 01 năm 2024

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

kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị: VND

*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 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 4	
			Năm 2023	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2022
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	27.1	477.486.755.466	909.734.731.218	2.016.253.252.749	4.140.392.579.342
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	25.640.018.314	37.855.090.386	44.102.810.269
<b>3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>10</b>		<b>477.486.755.466</b>	<b>884.094.712.904</b>	<b>1.978.398.162.363</b>	<b>4.096.289.769.073</b>
4. Giá vốn hàng bán	11	28	293.213.328.147	524.526.416.137	1.287.102.210.270	1.767.542.915.787
<b>5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>20</b>		<b>184.273.427.319</b>	<b>359.568.296.767</b>	<b>691.295.952.093</b>	<b>2.328.746.853.286</b>
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	27.2	22.378.799.442	17.463.694.621	47.665.734.279	54.745.468.416
7. Chi phí tài chính	22	29	27.786.790.838	61.789.268.352	134.239.550.690	148.127.588.351
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		26.537.341.175	42.385.935.200	126.397.721.563	125.203.855.484
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		(91.042.870.868)	-	(107.143.370.368)	-
9. Chi phí bán hàng	25	30	87.957.987.963	242.710.535.847	325.562.114.262	955.267.186.030
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	30	82.703.652.854	216.448.796.056	259.359.830.800	644.594.737.749
<b>11 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>30</b>		<b>(82.839.075.762)</b>	<b>(143.916.608.867)</b>	<b>(87.343.179.748)</b>	<b>635.502.809.572</b>
12. Thu nhập khác	31	31	13.679.031.837	13.823.260.852	37.942.281.466	53.021.791.210
13. Chi phí khác	32	31	9.896.572.458	6.926.039.516	30.226.336.280	27.573.568.506
<b>14. Lợi nhuận khác</b>	<b>40</b>		<b>3.782.459.379</b>	<b>6.897.221.336</b>	<b>7.715.945.186</b>	<b>25.448.222.704</b>
<b>15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>50</b>		<b>(79.056.616.383)</b>	<b>(137.019.387.531)</b>	<b>(79.627.234.562)</b>	<b>660.951.032.276</b>
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	32	(137.102.058)	(2.382.836.140)	34.425.318.643	192.954.885.555
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	32	45.639.076.293	7.101.170.682	46.299.461.629	(61.944.152.873)
<b>18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	<b>60</b>		<b>(124.558.590.618)</b>	<b>(141.737.722.073)</b>	<b>(160.352.014.834)</b>	<b>529.940.299.594</b>
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		(113.893.698.237)	(74.236.402.285)	(168.210.195.687)	344.529.067.642
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		(10.664.892.381)	(67.501.319.788)	(167.858.180.853)	185.411.231.952
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	25.4	(198)	(129)	(293)	600
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	25.4	(198)	(129)	(293)	600



Nguyễn Huỳnh Quang Tuấn  
Kế toán trưởng

Phạm Thị Nguyễn 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 12 năm 2023

Đơn vị: VND

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

Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 4	
			Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		(79.627.234.562)	660.951.032.276
2. Điều chỉnh các khoản			263.084.346.429	225.995.804.504
Khấu hao tài sản cố định ("TSCĐ"), bất động sản đầu tư và phân bổ lợi thế thương mại	02	13, 14, 15, 18	51.888.890.393	52.588.477.185
Các khoản dự phòng	03		24.478.436.575	102.481.617.232
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		60.319.297.898	(54.278.145.397)
Chi phí lãi vay	06	29	126.397.721.563	125.203.855.484
3. Lợi nhuận từ HĐ kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		183.457.111.867	886.946.836.780
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		555.909.937.784	(192.444.028.144)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		65.918.745.168	(2.203.992.367.967)
Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(784.215.035.566)	(706.306.030.753)
Tăng, giảm chi phí trả trước	12		4.195.818.608	(15.340.125.135)
Tiền lãi vay đã trả	14		(124.348.406.493)	(16.995.345.348)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	21	(78.477.722.032)	(241.885.646.269)
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(7.986.391.488)	(76.076.394.480)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	20		<b>(185.545.942.152)</b>	<b>(2.566.093.101.316)</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
Tiền chi để mua sắm tài sản cố định	21		(24.267.308.879)	(84.591.299.750)
Tiền thu từ thanh lý tài sản cố định	22		3.137.166.300	2.374.850.679
Tiền chi cho vay, gửi ngân hàng có kỳ hạn	23		(89.246.088.726)	(355.544.300.998)
Tiền thu hồi cho vay, gửi có kỳ hạn	24		162.525.912.175	162.040.000.000
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(9.643.226.450)	(31.600.000.000)
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		69.712.889	116.170.000.000
Tiền thu lãi cho vay	27		38.900.460.020	45.165.323.414
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	30		<b>81.476.627.329</b>	<b>(145.985.426.655)</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 12 năm 2023

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 4	
			Năm 2023	Năm 2022
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
Nhận vốn góp của cổ đông không kiểm soát	31.1	26.1	57.658.000.001	339.095.747.252
Nhận vốn góp từ chủ sở hữu	31.2	26.1	-	25.000.000
Trả lại vốn góp cho cổ đông	32		(3.920.000.000)	-
Tiền thu từ đi vay	33	25	1.582.260.528.729	3.403.662.860.507
Tiền trả nợ gốc vay	34	25	(1.747.464.332.199)	(1.821.862.782.158)
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(70.460.788.247)	(348.765.713.038)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	<i>40</i>		<i>(181.926.591.716)</i>	<i>1.572.155.112.563</i>
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		(285.995.906.539)	(1.139.923.415.408)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	4	492.524.780.081	1.632.448.195.489
Ảnh hưởng của tỷ giá hối đoái đến quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	4	206.528.873.542	492.524.780.081



Lê Phương Đan Thư  
Người lập



Nguyễn Huỳnh Quang Tuân  
Kế toán trưởng



Phạm Thị Nguyên Thanh  
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 01 năm 2024

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

tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 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 (“GCNDKDN”) số 3602545493 do Sở Kế hoạch và Đầu tư (“SKHĐT”) Tỉnh Đồng Nai cấp ngày 21 tháng 7 năm 2011 và các GCNDKDN 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 12 năm 2023 là 2.275 (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 3.340).

**Cơ cấu tổ chức**

Cơ cấu tổ chức của Công ty bao gồm 13 công ty con trực tiếp và 43 công ty con gián tiếp với chi tiết như sau:

Tên công ty con	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Tỷ lệ biểu quyết (%)	
			Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023	Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022
(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 12 năm 2023 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 12 năm 2023	Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022
(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 12 năm 2023 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 12 năm 2023	Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022
(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	51
(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 Cổ phần Cứu Long Homes	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(39) Công ty Cổ phần Bất Động Sản VN Smarthomes	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	53	53
(40) Công ty TNHH Đầu tư Linkland	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100	100
(41) Công ty Cổ phần Bất động sản Link House	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(42) Công ty Cổ phần Bất động sản Link House Miền Trung	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(43) Công ty Cổ phần Bất động sản Link House Tây Nam	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	-	51
(44) Công ty Cổ phần Công nghệ Dịch vụ Môi Giới Ohio	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	90	90
(45) Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Linkland	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	-	51

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

tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 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 12 năm 2023	Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022
			(46) Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Ngọc Lễ	Kinh doanh BĐS
(47) Công ty Cổ phần Bất động sản Ecohome	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	99,80	99,80
(48) Công ty TNHH Nông Nghiệp Lifarm	Nông nghiệp	Đang hoạt động	100	100
(49) Công ty Cổ phần Propcom	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	99	99
(50) Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ DN Premium	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(51) Công ty Cổ phần Bất động sản City Invest	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	55	55
(52) Công ty Cổ phần Địa Ốc Tây Nguyên	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(53) Công ty TNHH MTV Regal Hotel & Resort	Nhà hàng, khách sạn	Đang hoạt động	100	100
(54) Công ty Cổ Phần Bất Động Sản Indochine	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(55) Công ty Cổ Phần Dịch Vụ Asahi Luxstay	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	-
(56) Công ty Cổ Phần Dịch vụ Bất Động Sản DMH Group	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	51	-
(57) Công ty Cổ Phần Thương mại Dịch vụ Việt Nhật Cares	Vệ sinh chung nhà cửa	Đang hoạt động	51	-
(58) Công ty Cổ Phần Đất Xanh Commercial	Tư vấn, môi giới, đầu giá BĐS, QSDD	Đang hoạt động	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);



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

tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

- ▶ 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 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 12 năm 2023.

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.

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

tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

**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.

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 có liên quan theo phương pháp bình quân gia quyền

*Dự phòng giảm giá hàng tồn kho*

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

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

tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

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.

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.

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

tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

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:

- ▶ 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 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.

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

tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

**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 dư dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

***Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn***

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

**3.11 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.

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

tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

*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.

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.

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

tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

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.

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 thuận 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 12 năm 2023 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

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

	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
Tiền mặt	3.172.137.963	2.309.337.435
Tiền gửi ngân hàng	100.927.375.583	185.582.911.507
Các khoản tương đương tiền (*)	102.429.359.996	304.632.531.139
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>206.528.873.542</b>	<b>492.524.780.081</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 12 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
Tiền gửi có kỳ hạn	96.944.701.710	170.935.950.382
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>96.944.701.710</b>	<b>170.935.950.382</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 12 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
Phải thu từ bên khác:	483.788.558.626	660.340.838.057
- Công ty Cổ phần TĐĐT và TM Thăng Long	23.273.318.877	23.717.977.722
- Công ty Cổ phần ĐT XD TM Cơ hội mới	8.631.782.173	8.631.782.173
- Công ty Cổ phần Đầu tư LDG	1.385.435.599	1.385.435.559
- Các khách hàng khác	450.498.021.977	626.605.642.603
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	735.377.042.452	761.841.062.365
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.219.165.601.078</b>	<b>1.422.181.900.422</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn của khách hàng	(105.894.703.452)	(75.283.820.288)
<b>GIÁ TRỊ THUẬN</b>	<b>1.113.270.897.626</b>	<b>1.346.898.080.134</b>



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

tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

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

	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
Trả trước cho nhà cung cấp	737.126.817.532	740.404.456.224
- Trả trước cho các cá nhân	25.957.754.725	25.957.754.725
- Công ty Cổ phần TDĐT và TM Thăng Long	158.128.975.466	158.128.975.466
- Công ty CP Tập Đoàn Thiên Minh Đức	98.828.718.023	100.257.699.991
- Các nhà cung cấp khác	454.211.369.318	456.060.026.042
Trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	18.823.562.352	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>755.950.379.884</b>	<b>740.404.456.224</b>
Dự phòng trả trước cho người bán ngắn hạn	-	-
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>755.950.379.884</b>	<b>740.404.456.224</b>

**8. CHO VAY**

<b>Ngắn hạn</b>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
Ông Nguyễn Khắc Vinh	78.200.000.000	78.200.000.000
Công ty TNHH DV TM Nam Hà Nội	-	10.929.750.000
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	4.000.000.004
Khác	1.267.160.000	3.117.160.000
Công ty CP Đầu Tư Kinh Doanh BĐS Hà An	68.657.481.597	100.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>169.624.641.602</b>	<b>214.246.910.004</b>
<b>Dài hạn</b>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
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	-
	<b>45.273.693.625</b>	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>214.898.335.227</b>	<b>214.246.910.004</b>
Trong đó:		
Phải thu các bên khác	100.817.160.005	114.246.910.004
Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	114.081.175.222	100.000.000.000

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

tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

**9. PHẢI THU KHÁC**

<b>Ngắn hạn</b>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
Ký quỹ, ký cược cho các hợp đồng tiếp thị và phân phối dự án bất động sản (*)	4.529.656.421.420	4.931.671.869.155
Tạm hoàn ứng cho chủ đầu tư - Công ty Cổ Phần Đầu Tư Kinh Doanh Bất Động Sản Hà An	2.054.879.750.566	2.029.332.000.684
Vốn góp theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh:	191.702.067.777	167.440.004.220
- Công ty CP Dịch Vụ và Đầu Tư Đất Xanh Miền Nam	1.015.472.100	45.179.472.100
- Công ty CP Đầu Tư và Xây Dựng The Sang	1.160.000.000	34.836.000.000
- Khác	189.526.595.677	87.424.532.120
Tạm ứng cho nhân viên	406.936.953.370	397.688.385.385
Đặt cọc để nhận chuyển nhượng cổ phần	-	-
Khác	804.285.243.663	882.301.584.791
	<b>7.987.460.436.796</b>	<b>8.408.433.844.235</b>
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
<b>Dài hạn</b>		
Ký quỹ, ký cược	77.682.073.253	73.000.372.835
Vốn góp của các HDHTKD	81.221.100.000	20.739.230.000
Khác	-	304.369.000
	<b>158.903.173.253</b>	<b>94.043.971.835</b>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>8.146.363.610.049</b>	<b>8.502.477.816.070</b>
Dự phòng phải thu khác	(47.233.027.083)	(53.365.473.672)
<b>GIÁ TRỊ THUẬN</b>	<b>8.099.130.582.966</b>	<b>8.449.112.342.398</b>
Trong đó:		
Phải thu các bên khác	3.036.810.294.001	3.093.923.337.152
Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	5.109.553.316.048	5.408.554.478.918

(\*) Số cuối kỳ bao gồm các khoản ký quỹ cho các hợp đồng tiếp thị và phân phối dự án Gem Sky World, Tiển 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 12 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
Dự phòng phải thu của khách hàng	105.894.703.452	75.283.820.288
Dự phòng các khoản ký quỹ, tạm ứng	47.233.027.083	53.365.473.672
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>153.127.730.535</b>	<b>128.649.293.960</b>

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

tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 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>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Số đầu kỳ	128.649.293.960	352.930.518.905
Dự phòng trích lập trong kỳ	60.478.341.820	110.440.122.788
Dự phòng giảm do thanh lý công ty con	-	(326.762.842.177)
Hoàn nhập dự phòng trong kỳ	(35.999.905.245)	(7.958.505.556)
Số cuối kỳ	<u>153.127.730.535</u>	<u>128.649.293.960</u>

**11. HÀNG TỒN KHO**

	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
Bất động sản dở dang (*)	3.580.132.298.846	3.756.354.976.982
Bất động sản hàng hóa	523.500.988.781	347.796.141.314
Bất động sản thành phẩm	10.866.046.447	16.183.294.485
Khác	4.877.507.667	69.548.241.668
<b>TỔNG CỘNG</b>	<u><b>4.119.376.841.741</b></u>	<u><b>4.189.882.654.449</b></u>

(\*) 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 107.906.793.829 VND (cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022: 54.999.007.005 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 12 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
<b>Ngắn hạn</b>		
Chi phí hoa hồng môi giới	108.723.910.217	131.774.676.900
Công cụ, dụng cụ	1.067.262.338	3.691.420.235
Chi phí thuê văn phòng	995.663.655	2.098.095.699
Khác	32.974.119.712	14.761.288.761
	<u><b>143.760.955.922</b></u>	<u><b>152.325.481.595</b></u>
<b>Dài hạn</b>		
Chi phí hoa hồng môi giới, nhà mẫu	8.326.439.536	14.752.096.987
Công cụ, dụng cụ	3.702.924.137	10.978.673.796
Chi phí sửa chữa văn phòng	6.339.583.698	9.836.596.517
Khác	52.677.520.131	31.613.070.252
	<u><b>71.046.467.502</b></u>	<u><b>67.180.437.552</b></u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<u><b>214.807.423.424</b></u>	<u><b>219.505.919.147</b></u>

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

tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 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 2022	100.843.197.137	4.685.435.763	82.755.988.315	13.085.649.228	2.630.802.846	204.001.073.289
Mua trong kỳ	291.209.132	1.505.123.000	-	-	21.568.097.524	23.364.429.656
Thanh lý	(45.000.000)	(124.499.999)	(475.170.000)	(57.627.275)	(621.300.050)	(1.323.597.324)
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
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	(9.231.913.110)	234.801.510	(44.630.589.034)	(7.294.328.063)	(1.437.538.441)	(62.359.567.138)
Khấu hao trong kỳ	(4.340.651.642)	(1.618.507.032)	(10.143.042.504)	(2.144.527.382)	(370.412.115)	(18.617.140.675)
Thanh lý	29.250.000	114.747.296	145.190.826	57.627.275	93.317.488	440.132.885
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)
<b>Giá trị còn lại</b>						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	91.611.284.027	4.920.237.273	38.125.399.281	5.791.321.165	1.193.264.405	141.641.506.151
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

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

tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

**14. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH**

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm	Tài sản khác	Tổng cộng
<b>Nguyên giá:</b>				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	34.785.555.399	46.927.089.940	265.000.000	81.977.645.339
Mua mới	-	1.939.370.000	-	1.939.370.000
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	34.785.555.399	48.866.459.940	265.000.000	83.917.015.339
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	-	(19.429.341.145)	(77.489.040)	(19.506.830.185)
Hao mòn trong kỳ	-	(10.624.244.156)	(20.695.550)	(10.644.939.706)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	-	(30.053.585.301)	(98.184.590)	(30.151.769.891)
<b>Giá trị còn lại:</b>				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	34.785.555.399	27.497.748.795	187.510.960	62.470.815.154
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	34.785.555.399	18.812.874.639	166.815.410	53.765.245.448

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

tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 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 2022	48.480.484.310
Tăng trong kỳ	10.229.446.962
Giảm trong kỳ	(19.141.017.973)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	<u>39.568.913.299</u>

## Giá trị khấu hao lũy kế:

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	(3.136.878.499)
Khấu hao trong kỳ	(1.617.986.856)
Thanh lý	1.726.689.034
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	<u>(3.028.176.321)</u>

## Giá trị còn lại:

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	45.343.605.811
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	<u>36.540.736.978</u>

## 16. DẦU TƯ DÀI HẠN

	Ngày 31 tháng 12 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Đầu tư vào công ty liên kết (*)	68.981.754.100	176.389.524.468
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	25.000.000.000	25.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>93.981.754.100</u></b>	<b><u>201.389.524.468</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	37.392.262.891	49	144.525.124.468
Công ty TNHH Đầu tư Lê Gia Newland	Kinh doanh BDS	40	31.589.491.209	40	31.600.000.000
Công ty TNHH REIC	Kinh doanh BDS	-	-	21	264.400.000

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

tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 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	176.389.524.468
Tăng trong kỳ	-
Giảm trong kỳ	(264.400.000)
Số cuối kỳ	<u>176.125.124.468</u>

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

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

**Giá trị còn lại:**

Số đầu kỳ	176.389.524.468
Số cuối kỳ	<u>68.981.754.100</u>

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

	Ngày 31 tháng 12 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Xây dựng văn phòng	30.322.465.619	18.346.020.739
Chi phí phát triển phần mềm	74.296.893.229	74.675.256.504
Khác	24.192.010.047	24.189.126.308
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>128.811.368.895</u></b>	<b><u>117.210.403.551</u></b>

**18. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI**

	Số tiền
<b>Nguyên giá:</b>	
Số đầu kỳ	210.088.231.451
Giảm do thanh lý công ty con	-
Số cuối kỳ	<u>210.088.231.451</u>
<b>Phân bổ lũy kế:</b>	
Số đầu kỳ	(52.879.561.815)
Phân bổ trong kỳ	(21.008.823.156)
Số cuối kỳ	<u>(73.888.384.971)</u>
<b>Giá trị còn lại</b>	
Số đầu kỳ	157.208.669.636
Số cuối kỳ	<u>136.199.846.480</u>

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

tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

**19. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
Phải trả nhà cung cấp:	277.959.434.752	299.039.855.059
- Công ty Cổ Phần Vật Tư Thiết Bị và Đầu Tư Xây Dựng M.E.I	29.737.440.955	30.737.440.955
- Công ty Cổ Phần Vinaconex 25	32.160.025.942	33.660.025.942
- Khác	216.061.967.855	234.642.388.162
Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	4.731.969.805	200.919.096.458
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>282.691.404.557</b>	<b>499.958.951.517</b>

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

	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
Cá nhân mua căn hộ và đất nền trả tiền trước	312.541.499.544	331.055.621.697
Khách hàng khác trả tiền trước	50.774.589.148	64.943.638.253
Các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	313.000.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>363.629.088.692</b>	<b>395.999.259.950</b>



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

tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 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 2022	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	Giảm do thanh lý công ty con	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Thuế giá trị gia tăng	80.668.087.713	130.080.937.251	(125.869.666.654)	(1.655.767.047)	83.223.591.263
Thuế thu nhập doanh nghiệp	174.380.983.552	34.425.318.643	(78.477.722.032)	-	130.328.580.163
Thuế thu nhập cá nhân	19.552.302.454	33.824.354.406	(39.919.658.893)	(1.456.698.960)	12.000.299.007
Thuế khác	272.675.921	9.568.497.483	(2.269.719.433)	-	7.571.453.971
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>274.874.049.640</b>	<b>207.899.107.783</b>	<b>(246.536.767.012)</b>	<b>(3.112.466.007)</b>	<b>233.123.924.404</b>

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

tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

**22. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
Chi phí xây dựng của các dự án	187.103.858.620	217.029.609.489
Chi phí hỗ trợ lãi suất	89.402.221.969	122.096.668.200
Chi phí môi giới	36.199.778.997	52.213.261.991
Lương thưởng	923.336.638	8.798.189.037
Chi phí quảng cáo	5.868.389.431	5.517.524.972
Khác	30.538.500.223	22.386.818.713
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>350.036.085.878</u></b>	<b><u>428.042.072.402</u></b>

**23. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN**

	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
Doanh thu từ dịch vụ bất động sản	97.484.846.437	147.999.600.559
Doanh thu khác	7.693.656.597	16.990.723.609
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>105.178.503.034</u></b>	<b><u>164.990.324.168</u></b>

**24. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC**

	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
Thu hộ cho chủ đầu tư	3.052.234.104.970	3.556.728.879.146
Nhận góp vốn theo HĐHTKD	157.384.732.351	145.727.761.452
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	109.962.242.619	69.926.212.486
Nhận đặt cọc của khách hàng mua BĐS	1.362.722.214	36.212.533.170
Khác	246.318.263.241	148.248.858.924
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>3.567.262.065.395</u></b>	<b><u>3.956.844.245.178</u></b>
<i>Trong đó:</i>		
Phải trả bên khác	3.386.848.881.395	3.826.499.427.470
Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	180.413.184.000	130.344.817.708

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

tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

**25. VAY**

	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
<b>Ngắn hạn</b>	<b>1.606.355.163.135</b>	<b>1.375.404.881.092</b>
<i>Vay ngân hàng (Thuyết minh số 25.1)</i>	<i>855.230.182.819</i>	<i>799.606.873.853</i>
<i>Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 25.2)</i>	<i>692.087.480.316</i>	<i>568.876.891.510</i>
<i>Trái phiếu ngắn hạn, dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh 25.3)</i>	<i>51.537.500.000</i>	<i>-</i>
<i>Vay khác</i>	<i>7.500.000.000</i>	<i>6.921.115.729</i>
<b>Dài hạn</b>	<b>547.674.848.160</b>	<b>942.178.933.673</b>
<i>Vay ngân hàng (Thuyết minh số 25.4)</i>	<i>531.954.848.160</i>	<i>829.791.433.673</i>
<i>Vay cá nhân và tổ chức khác</i>	<i>15.720.000.000</i>	<i>15.000.000.000</i>
<i>Trái phiếu</i>	<i>-</i>	<i>97.387.500.000</i>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.154.030.011.295</b>	<b>2.317.583.814.765</b>

Tình hình tăng giảm các khoản vay như sau:

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Số đầu kỳ	2.317.583.814.765	1.130.993.013.137
Vay trong kỳ	1.582.260.528.729	3.303.662.860.507
Phát hành trái phiếu	-	100.000.000.000
Chi phí phát hành trái phiếu	-	(3.300.000.000)
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	1.650.000.000	687.500.000
Trả nợ gốc vay	(1.747.464.332.199)	(1.821.862.782.158)
Giảm do thanh lý công ty con	-	(392.596.776.721)
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>2.154.030.011.295</b>	<b>2.317.583.814.765</b>

**25. VAY (tiếp theo)****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:

<i>Ngân hàng</i>	<i>Vào ngày 31.12.2023</i>	<i>Kỳ hạn trả gốc</i>	<i>Mục đích vay</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
Ngân hàng Liên Doanh Việt Nga (VRB Đà Nẵng)	115.991.081.664	Từ ngày 06 tháng 03 năm 2024 đến ngày 14 tháng 11 năm 2024	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng thương mại cổ phần Ngoại thương Việt Nam	659.506.640	Từ ngày 08 tháng 09 năm 2023 đến ngày 08 tháng 03 năm 2024	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bắc Hà	86.001.804.065	Từ ngày 08 tháng 01 năm 2024 đến ngày 01 tháng 07 năm 2024	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp

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

tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

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 Tiên Phong - Chi nhánh Hoàn Kiếm	1.790.000.000	Đến ngày 06 tháng 01 năm 2024	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thăng Long	378.660.000.000	Từ ngày 19 tháng 01 năm 2024 đến ngày 30 tháng 09 năm 2024	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng - Hội Sở	109.894.847.049	Từ ngày 10 tháng 01 năm 2024 đến ngày 01 tháng 07 năm 2024	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Cần Thơ	13.403.194.397	Từ ngày 10 tháng 10 năm 2023 đến ngày 16 tháng 08 năm 2024	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thăng Long	15.390.152.540	Từ ngày 20 tháng 05 năm 2024 đến ngày 25 tháng 09 năm 2024	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Thăng Long	19.876.585.521	Từ ngày 24 tháng 04 năm 2024 đến ngày 30 tháng 09 năm 2024	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam	22.816.250.000	Từ ngày 24 tháng 11 năm 2024 đến ngày 28 tháng 12 năm 2024	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam	2.944.233.602	Từ ngày 30 tháng 12 năm 2023 đến ngày 05 tháng 06 năm 2024	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam- CN Quảng Ninh	19.966.257.341	Từ ngày 31 tháng 01 năm 2024 đến ngày 01 tháng 07 năm 2024	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam	3.300.000.000	Từ ngày 01 tháng 01 năm 2024 đến ngày 31 tháng 01 năm 2024	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh	12.000.000.000	Từ ngày 28 tháng 11 năm 2024 đến ngày 03 tháng 04 năm 2024	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam	27.536.270.000	Từ ngày 24 tháng 11 năm 2024 đến ngày 13 tháng 12 năm 2024	Mua tài sản	Thế chấp
<b>Tổng cộng</b>	<b>855.230.182.819</b>			

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

tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

**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 31.12.2023</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	122.430.893.934	Từ ngày 21 tháng 12 năm 2023 đến ngày 21 tháng 12 năm 2024	Tài trợ dự án	Thế chấp
Ngân hàng First Commercial Bank - Chi nhánh Hồ Chí Minh	50.555.555.556	Từ ngày 28 tháng 02 năm 2023 đến ngày 30 tháng 11 năm 2024	Tài trợ dự án	Thế chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thủ Thiêm	383.000.000.000	Từ ngày 21 tháng 01 năm 2024 đến ngày 21 tháng 10 năm 2024	Tài trợ dự án	Thế chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Hàng Hải Việt Nam - Chi nhánh Long An	71.202.556.816	Từ ngày 26 tháng 01 năm 2024 đến 26 tháng 12 năm 2024	Tài trợ dự án	Thế chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng	18.400.000.000	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	1.086.424.908	Đến ngày 31 tháng 12 năm 2024	Mua tài sản	Thế chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ thương Việt Nam	44.568.809.751	Đến ngày 18 tháng 05 năm 2024	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong - Chi nhánh Bắc Ninh	24.583.343	Đến ngày 04 tháng 02 năm 2024	Mua tài sản	Thế chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Thanh Hóa	125.000.004	Từ ngày 15 tháng 01 năm 2024 đến ngày 31 tháng 12 năm 2024	Mua tài sản	Thế chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Thanh Hóa	144.000.000	Từ ngày 29 tháng 01 năm 2023 đến ngày 29 tháng 10 năm 2024	Mua tài sản	Thế chấp
Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam	188.000.004	Từ ngày 01 tháng 01 năm 2024 đến ngày 31 tháng 12 năm 2024	Mua tài sản	Thế chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam	84.000.000	Đến ngày 31 tháng 12 năm 2024	Mua tài sản	Thế chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc tế Việt Nam - VIB	277.656.000	Đến ngày 31 tháng 12 năm 2024	Mua tài sản	Thế chấp
<b>Tổng cộng</b>	<b>692.087.480.316</b>			

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

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

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

tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

	<b>Ngày 22 tháng 07 năm 2022</b>	<b>100.000.000.000</b>	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		2.337.500.000		
<b>Tổng cộng</b>		<b><u>51.537.500.000</u></b>		

**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 31.12.2023</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	399.000.000.000	Từ ngày 21 tháng 10 năm 2024 đến ngày 21 tháng 04 năm 2025	Tài trợ dự án	Thế chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng	37.916.666.666	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 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	76.748.835.227	Từ ngày 21 tháng 01 năm 2025 đến ngày 22 tháng 12 năm 2026	Tài trợ dự án	Thế chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc tế Việt Nam - VIB	92.584.000	Đến ngày 29 tháng 04 năm 2025	Mua tài sản	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	266.333.319	Từ ngày 01 tháng 01 năm 2025 đến ngày 28 tháng 04 năm 2026	Mua tài sản	Thế chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam	432.000.000	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	62.499.986	Đến ngày 10 tháng 06 năm 2025	Mua tài sản	Thế chấp
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b><u>531.954.848.160</u></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 12 năm 2023 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
<b>Cho kỳ kế toán kết thúc 31.12.2022</b>							
<b>Đầu kỳ</b>	<b>3.582.012.080.000</b>	<b>1.105.361.088.710</b>	<b>(9.350.460.000)</b>	<b>5.083.303.511</b>	<b>941.845.416.666</b>	<b>2.138.573.614.618</b>	<b>7.763.525.043.505</b>
Tăng vốn từ thặng dư vốn cổ phần	300.882.540.000	(300.857.540.000)	-	-	-	-	25.000.000
Góp vốn từ cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	339.095.747.252	339.095.747.252
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	344.529.067.642	185.411.231.952	529.940.299.594
Phát hành cổ phiếu trả cổ tức	648.329.150.000	-	-	-	(648.329.150.000)	-	-
Cổ tức trả cho cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	(370.760.057.286)	(370.760.057.286)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(54.752.766.930)	(32.803.004.230)	(87.555.771.160)
Giảm do thanh lý công ty con	-	-	33.853.924.043	1.110.616.074	96.271.197.992	(20.622.135.528)	110.613.602.581
<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>679.563.765.370</b>	<b>2.238.895.396.778</b>	<b>8.284.883.864.486</b>

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

tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

**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	Quy đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
<b>Cho kỳ kế toán kết thúc 31.12.2023</b>							
<b>Đầu kỳ</b>	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	1.209.807.470.000	(800.000.000.000)	-	-	(409.807.470.000)	-	-
Góp vốn từ cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	57.658.000.001	57.658.000.001
Trả lại vốn góp cho cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	(3.920.000.000)	(3.920.000.000)
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	(168.210.195.687)	7.858.180.853	(160.352.014.834)
Cổ tức trả cho cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	(48.177.834.000)	(48.177.834.000)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(12.118.714.611)	(2.799.725.021)	(14.918.439.632)
Tăng tỷ lệ sở hữu tại các công ty con	-	-	-	-	481.034.424	(12.084.260.874)	(11.603.226.450)
Giảm do thanh lý công ty con	-	-	-	-	-	(696.026.628)	(696.026.628)
Giảm khác	-	-	-	-	(20.160.549)	-	(20.160.549)
<b>Cuối 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>89.888.258.947</b>	<b>2.236.733.731.109</b>	<b>8.102.854.162.394</b>



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

tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 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 01/01/2023 đến 31/12/2023</i>	<i>Từ 01/01/2022 đến 31/12/2022</i>
<i>Vốn đã góp của chủ sở hữu</i>		
Số dư đầu kỳ	4.531.223.770.000	3.582.012.080.000
Phát hành cổ phiếu trả cổ tức	-	300.882.540.000
Tăng vốn từ thặng dư cổ phần	1.209.807.470.000	648.329.150.000
Số dư cuối kỳ	<b>5.741.031.240.000</b>	<b>4.531.223.770.000</b>

**26.3 Cổ phiếu phổ thông**

	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
	<i>Số cổ phiếu</i>	<i>Số cổ phiếu</i>
Cổ phiếu được phép phát hành	574.103.124	453.122.377
Cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	574.103.124	453.122.377
Cổ phiếu quỹ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	-	-
Cổ phiếu đang lưu hành <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	574.103.124	453.122.377
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành	10.000	10.000

**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 12 năm 2023 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 01/10/2023 đến 31/12/2023</i>	<i>Từ 01/10/2022 đến 31/12/2022</i>	<i>Từ 01/01/2023 đến 31/12/2023</i>	<i>Từ 01/01/2022 đến 31/12/2022</i>
Lãi/(lợi nhuận) thuần sau thuế (VND)	(113.893.698.237)	(74.236.402.285)	(168.210.195.687)	344.529.067.642
<i>Trích: 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>(113.893.698.237)</b>	<b>(74.236.402.285)</b>	<b>(168.210.195.687)</b>	<b>344.529.067.642</b>
	<i>Từ 01/10/2023 đến 31/12/2023</i>	<i>Từ 01/10/2022 đến 31/12/2022</i>	<i>Từ 01/01/2023 đến 31/12/2023</i>	<i>Từ 01/01/2022 đến 31/12/2022</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	574.103.124	574.103.124	574.103.124	574.103.124
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	574.103.124	574.103.124	574.103.124	574.103.124
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>(198)</b>	<b>(129)</b>	<b>(293)</b>	<b>600</b>
<b>Lãi suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b>(198)</b>	<b>(129)</b>	<b>(293)</b>	<b>600</b>

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

tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 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 01/10/2023 đến 31/12/2023</i>	<i>Từ 01/10/2022 đến 31/12/2022</i>	<i>Từ 01/01/2023 đến 31/12/2023</i>	<i>Từ 01/01/2022 đến 31/12/2022</i>
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>477.486.755.466</b>	<b>909.734.731.218</b>	<b>2.016.253.252.749</b>	<b>4.140.392.579.342</b>
<i>Trong đó:</i>				
Doanh thu dịch vụ bất động sản	227.346.960.130	310.987.401.736	647.882.789.898	2.348.913.881.380
Doanh thu từ bán căn hộ, nhà phố và đất nền	197.976.860.480	393.086.491.730	1.207.075.514.537	1.498.090.584.092
Doanh thu dịch vụ khác	52.162.934.856	205.660.837.752	161.294.948.314	293.388.113.870
<b>Giảm trừ doanh thu</b>	<b>-</b>	<b>(25.640.018.314)</b>	<b>(37.855.090.386)</b>	<b>(44.102.810.269)</b>
<b>DOANH THU THUẦN</b>	<b>477.486.755.466</b>	<b>884.094.712.904</b>	<b>1.978.398.162.363</b>	<b>4.096.289.769.073</b>

**27.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

	<i>Từ 01/10/2023 đến 31/12/2023</i>	<i>Từ 01/10/2022 đến 31/12/2022</i>	<i>Từ 01/01/2023 đến 31/12/2023</i>	<i>Từ 01/01/2022 đến 31/12/2022</i>
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	22.378.799.442	12.698.963.365	47.477.508.437	45.165.323.414
Thu nhập từ thanh lý khoản đầu tư	-	4.732.983.929	188.225.842	9.548.397.675
Khác	-	31.747.327	-	31.747.327
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>22.378.799.442</b>	<b>17.463.694.621</b>	<b>47.665.734.279</b>	<b>54.745.468.416</b>

**28. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP**

	<i>Từ 01/10/2023 đến 31/12/2023</i>	<i>Từ 01/10/2022 đến 31/12/2022</i>	<i>Từ 01/01/2023 đến 31/12/2023</i>	<i>Từ 01/01/2022 đến 31/12/2022</i>
Giá vốn dịch vụ bất động sản	87.780.264.234	225.602.096.091	265.674.078.347	785.152.975.658
Giá vốn bán căn hộ, nhà phố và đất nền	167.042.686.239	82.273.572.403	895.887.389.600	701.657.487.067
Giá vốn dịch vụ khác	38.390.377.674	216.650.747.643	125.540.742.323	280.732.453.062
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>293.213.328.147</b>	<b>524.526.416.137</b>	<b>1.287.102.210.270</b>	<b>1.767.542.915.787</b>

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

tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

**29. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	<i>Từ 01/10/2023 đến 31/12/2023</i>	<i>Từ 01/10/2022 đến 31/12/2022</i>	<i>Từ 01/01/2023 đến 31/12/2023</i>	<i>Từ 01/01/2022 đến 31/12/2022</i>
Chi phí đi vay	26.537.341.175	42.385.935.200	126.397.721.563	125.203.855.484
Lỗ từ thanh lý công ty con	707.379.749	-	841.661.809	-
Khác	542.069.914	19.403.333.152	7.000.167.318	22.923.732.867
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>27.786.790.838</b>	<b>61.789.268.352</b>	<b>134.239.550.690</b>	<b>148.127.588.351</b>

**30. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	<i>Từ 01/10/2023 đến 31/12/2023</i>	<i>Từ 01/10/2022 đến 31/12/2022</i>	<i>Từ 01/01/2023 đến 31/12/2023</i>	<i>Từ 01/01/2022 đến 31/12/2022</i>
Chi phí bán hàng	87.957.987.963	242.710.535.847	325.562.114.262	955.267.186.030
Chi phí lương	28.627.381.691	81.387.975.270	109.864.746.915	408.648.920.922
Chi phí quảng cáo	41.832.303.761	27.910.848.223	98.351.636.295	171.850.326.309
Chi phí hỗ trợ lãi vay	(5.834.420.038)	49.336.840.760	32.846.989.765	168.299.058.273
Chi phí khấu hao và hao mòn	4.802.514.154	3.364.793.438	14.736.276.470	14.581.347.947
Chi phí khác	18.530.208.395	80.710.078.156	69.762.464.817	191.887.532.579
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>82.703.652.854</b>	<b>216.448.796.056</b>	<b>259.359.830.800</b>	<b>644.594.737.749</b>
Chi phí lương	31.253.053.867	69.531.710.522	117.668.904.939	304.423.345.655
Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.846.748.059	27.321.762.975	31.742.717.205	105.972.135.516
Chi phí dự phòng	15.585.730.632	97.690.024.363	24.478.436.575	127.993.814.056
Chi phí lợi thế thương mại	5.252.205.789	5.170.754.875	21.008.823.156	21.008.823.146
Chi phí khấu hao và hao mòn	4.847.035.730	5.210.057.520	19.335.396.378	20.178.567.411
Chi phí khác	18.918.878.777	11.524.485.801	45.125.552.547	65.018.051.965
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>170.661.640.817</b>	<b>459.159.331.903</b>	<b>584.921.945.062</b>	<b>1.599.861.923.779</b>

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

tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

**31. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC**

	<i>Từ 01/10/2023 đến 31/12/2023</i>	<i>Từ 01/10/2022 đến 31/12/2022</i>	<i>Từ 01/01/2023 đến 31/12/2023</i>	<i>Từ 01/01/2022 đến 31/12/2022</i>
<b>Thu nhập khác</b>	<b>13.679.031.837</b>	<b>13.823.260.852</b>	<b>37.942.281.466</b>	<b>53.021.791.210</b>
Thu nhập từ phạt vi phạm hợp đồng	11.232.677.754	7.732.209.138	29.712.535.939	38.949.241.466
Khác	2.446.354.083	6.091.051.714	8.229.745.527	14.072.549.744
<b>Chi phí khác</b>	<b>9.896.572.458</b>	<b>6.926.039.516</b>	<b>30.226.336.280</b>	<b>27.573.568.506</b>
Chi phí phạt chậm nộp thuế	1.113.878.480	4.341.359.478	13.396.000.882	13.225.801.317
Chi phí phạt thanh lý hợp đồng	5.319.796.826	-	7.736.114.896	2.901.356.902
Khác	3.462.897.152	2.584.680.038	9.094.220.502	11.446.410.287
<b>LỢI NHUẬN KHÁC</b>	<b>3.782.459.379</b>	<b>6.897.221.336</b>	<b>7.715.945.186</b>	<b>25.448.222.704</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 01/10/2023 đến 31/12/2023</i>	<i>Từ 01/10/2022 đến 31/12/2022</i>	<i>Từ 01/01/2023 đến 31/12/2023</i>	<i>Từ 01/01/2022 đến 31/12/2022</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	(137.102.058)	(2.382.836.140)	34.425.318.643	192.954.885.555
Chi phí (thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	45.639.076.293	7.101.170.682	46.299.461.629	(61.944.152.873)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>45.501.974.235</b>	<b>4.718.334.542</b>	<b>80.724.780.272</b>	<b>131.010.732.682</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 12 năm 2023 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 Cổ phần Xây dựng FBV (“FBV”) <i>(Không còn là bên liên quan kể từ tháng 11 năm 2023)</i>	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần DBFS (Trước đây là Đất Xanh E&C) (“DBFS”) <i>(Không còn là bên liên quan kể từ tháng 10 năm 2023)</i>	Công ty trong cùng tập đoàn

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

tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

*Bên liên quan*

Công ty TNHH Charm & CI Việt Nam ("Charm & CI")  
 Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Dịch vụ Hà Thuận Hùng ("Hà Thuận Hùng")  
 Công ty Cổ phần Vicco Sài Gòn ("Vicco Sài Gòn")  
 Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hà An ("Hà An")  
 Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Miền Bắc ("DTMB")  
 Công ty Cổ phần Hội An Invest ("Hội An")  
 Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Đất Xanh Miền Nam ("DXMN")  
 Công ty TNHH Đầu Tư Lê Gia Newland ("Lê Gia Newland")  
 Ông Nguyễn Trường Sơn  
 Ông Trần Quốc Thịnh  
 Ông Dương Văn Bắc  
 Ông Hà Đức Hiếu  
 Ông Phạm Anh Khôi  
 Ông Trần Thanh Tân  
 Bà Phạm Thị Nguyên Thanh  
 Ông Nguyễn Văn Văn  
 Các cá nhân

*Mối quan hệ*

Công ty trong cùng tập đoàn  
 Công ty trong cùng tập đoàn  
 Công ty trong cùng tập đoàn  
 Công ty trong cùng tập đoàn  
 Công ty trong cùng tập đoàn  
 Công ty trong cùng tập đoàn  
 Công ty liên kết  
 Công ty liên kết  
 Chủ tịch  
 Phó Chủ tịch  
 Thành viên HĐQT (từ nhiệm ngày 23 tháng 05 năm 2023)  
 Thành viên HĐQT (bổ nhiệm ngày 17 tháng 08 năm 2023)  
 Thành viên HĐQT  
 Thành viên HĐQT độc lập  
 Tổng Giám đốc  
 Nhân viên Tập đoàn  
 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:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Cho kỳ kế toán Từ 01/01/2023 đến 31/12/2023</i>	<i>Cho kỳ kế toán Từ 01/01/2022 đến 31/12/2022</i>
DXG	Công ty mẹ	Doanh thu cung cấp dịch vụ môi giới	-	432.929.221
		Doanh thu dịch vụ phần mềm	5.129.774.321	4.492.034.431
		Chi phí phân chia doanh thu	13.901.106.227	1.886.454.305
		Thu nhập khác	-	102.312.328
Hà An	Công ty cùng tập đoàn	Doanh thu cung cấp dịch vụ môi giới	32.533.468.453	227.851.719.939
		Ký quỹ	-	266.000.000.000
		Cho vay	-	200.000.000.000
		Lãi vay	7.286.805.507	2.298.630.137
		Chi phí điện, nước	2.219.368	-
		Doanh thu bán căn hộ, nhà phố và đất nền	229.964.344.003	-

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

tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 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>Cho kỳ kế toán Từ 01/01/2023 đến 31/12/2023</i>	<i>Cho kỳ kế toán Từ 01/01/2022 đến 31/12/2022</i>
Hà An	Công ty cùng tập đoàn	Doanh thu dịch vụ khác	5.518.763.736	-
Vicco Sài Gòn	Công ty cùng tập đoàn	Chi phí thuê văn phòng	3.824.047.885	6.533.163.090
Charm & CI	Công ty cùng tập đoàn	Ký quỹ môi giới	12.617.742.467	-
FBV	Công ty cùng tập đoàn	Chi phí dịch vụ dự án	63.841.036.474	41.169.014.403
		Doanh thu bán căn hộ, nhà phố và đất nền	25.723.139.492	-
Hà Thuận Hùng	Công ty cùng tập đoàn	Doanh thu cung cấp dịch vụ môi giới	9.040.793.089	-
		Ký quỹ môi giới	31.114.000.000	-
Hội An	Công ty cùng tập đoàn	Ký quỹ môi giới	38.150.000.000	-
DXMN	Công ty liên kết	Doanh thu dịch vụ môi giới	3.345.312.741	-
		Cho vay	13.931.175.222	-
		Lãi cho vay	406.103.300	-
		Phí dịch vụ môi giới	2.132.662.021	-
		Ký quỹ	81.261.175.222	-
		Nhận ký quỹ	63.000.000.000	-
		Hoàn trả khoản đầu tư	44.364.000.000	-
		Hoàn ký quỹ	4.880.000.000	-
		Thu hồi ký quỹ	18.811.175.222	-

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 12 năm 2023</i>	<i>Tại Ngày 31 tháng 12 năm 2022</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	695.481.129.526	736.700.256.061
		Doanh thu bán căn hộ, nhà phố và đất nền	2.750.000.000	-
		Doanh thu dịch vụ	1.631.718.280	-
FBV	Công ty cùng tập đoàn	Doanh thu cung cấp dịch vụ môi giới	-	5.710.591.000
Hà Thuận Hùng	Công ty cùng tập đoàn	Doanh thu cung cấp dịch vụ môi giới	27.477.679.234	17.532.806.836
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	711.787.433	-
DXG	Công ty mẹ	Doanh thu dịch vụ phần mềm	6.724.860.861	1.626.130.000
Vicco Sài Gòn	Công ty cùng tập đoàn	Doanh thu dịch vụ	328.588.650	-
			<b>735.377.042.452</b>	<b>761.841.062.365</b>

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

tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 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 12 năm 2023</i>	<i>Tại Ngày 31 tháng 12 năm 2022</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	-
Lê Gia Newland	Công ty liên kết	Cho vay	150.00.000	-
			<b>114.081.175.222</b>	<b>100.000.000.000</b>
<b>Phải thu ngắn hạn khác</b>				
Hà An	Công ty cùng tập đoàn	Kỹ quỹ môi giới	1.950.750.000.000	1.983.950.000.000
		Tạm hoàn ứng cho chủ đầu tư	2.054.879.750.566	2.439.734.970.356
		Lãi cho vay	8.916.942.494	1.630.136.987
Ông Nguyễn Văn Văn	Nhân viên Tập đoàn	Kỹ quỹ thực hiện dự án	642.708.100.000	693.462.750.000
		Chi hộ	-	248.996.160
Charm & CI	Công ty cùng tập đoàn	Kỹ quỹ môi giới dự án	235.000.000.000	222.382.257.533
FBV	Công ty cùng tập đoàn	Góp vốn theo HĐHTKD	-	14.185.405.800
DXG	Công ty mẹ	Ký quỹ	1.950.000.000	1.800.000.000
		Chi hộ	2.480.489.982	2.480.489.982
DXMN	Công ty liên kết	Góp vốn HĐHTKD	1.015.472.100	45.379.472.100
		Lãi cho vay	406.103.300	-
		Ký quỹ	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	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	-
Hội An	Công ty cùng tập đoàn	Kỹ quỹ dự án	38.150.000.000	-
			<b>5.109.553.316.048</b>	<b>5.408.554.478.918</b>
<b>Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>				
DXMN	Công ty liên kết	Trả trước dịch vụ môi giới	18.823.562.352	-
			<b>18.823.562.352</b>	<b>-</b>
<b>Người mua trả tiền trước</b>				
DXG	Công ty mẹ	Phí dịch vụ	313.000.000	-
			<b>313.000.000</b>	<b>-</b>
<b>Phải trả người bán ngắn hạn</b>				
DXG	Công ty mẹ	Lợi nhuận phân chia từ HĐHTKD	-	46.984.249.087
DBFS	Công ty cùng tập đoàn	Chi phí dịch vụ dự án	-	7.848.983.253



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

tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 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 12 năm 2023</i>	<i>Tại Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
Vicco Sài Gòn	Công ty cùng tập đoàn	Chi phí thuê văn phòng	4.333.061.487	1.628.997.464
DTMB	Công ty cùng tập đoàn	Dịch vụ môi giới	-	6.279.652.657
FBV	Công ty cùng tập đoàn	Dịch vụ xây dựng	-	19.838.993.997
Hà An	Công ty cùng tập đoàn	Tiền điện, nước	500.668	-
		Doanh thu bán căn hộ, nhà phố và đất nền	398.407.650	-
Các cá nhân khác	Nhân viên tập đoàn	Mua đất	-	118.338.220.000
			<b>4.731.969.805</b>	<b>200.919.096.458</b>
<b>Phải trả ngắn hạn khác</b>				
DXG	Công ty mẹ	Góp vốn theo HĐHTKD	100.913.184.000	103.913.184.000
Hà Thuận Hùng	Công ty cùng tập đoàn	Góp vốn theo HĐHTKD	10.000.000.000	10.000.000.000
		Đặt cọc, ký quỹ	-	50.000.000
DBFS	Công ty cùng tập đoàn	Góp vốn theo HĐHTKD	-	5.000.000.000
Hà An	Công ty cùng tập đoàn	Tiền điện, nước	-	1.633.708
DXMN	Công ty liên kết	Đặt cọc, ký quỹ	69.500.000.000	11.380.000.000
			<b>180.413.184.000</b>	<b>130.344.817.708</b>

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

	<i>Cho kỳ kế toán Từ 01/01/2023 đến 31/12/2023</i>	<i>Cho kỳ kế toán Từ 01/01/2022 đến 31/12/2022 (Trình bày lại)</i>
Hội đồng Quản trị	-	978.666.666
Tổng Giám đốc	1.871.003.693	2.533.562.260
Các thành viên quản lý khác	5.804.058.167	8.693.645.582
	<b>7.675.061.860</b>	<b>12.205.874.508</b>

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

tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

**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 12 năm 2023 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 01/01/2023 đến 31/12/2023</b>				
<b>Doanh thu thuần</b>				
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	751.355.511.054	1.405.050.392.729	(178.007.741.420)	1.978.398.162.363
<b>Kết quả hoạt động kinh doanh</b>				
Lợi nhuận gộp của bộ phận	341.334.067.532	349.029.913.127	931.971.434	691.295.952.093
Chi phí không phân bổ				584.921.945.062
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh				106.374.007.031
Phần lợi nhuận trong công ty liên kết				(107.143.370.368)
Doanh thu tài chính				47.665.734.279
Chi phí tài chính				134.239.550.690
Lãi khác				7.715.945.186
Lợi nhuận trước thuế				(79.627.234.562)
Chi phí thuế TNDN				34.425.318.643
Chi phí thuế TNDN hoãn lại				46.299.461.629
Lợi nhuận sau thuế				(160.352.014.834)
Lợi ích có đóng không kiểm soát				7.858.180.853
<b>Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ</b>				<b>(168.210.195.687)</b>
<b>Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023</b>				
Tài sản và nợ phải trả				
Tài sản bộ phận	11.550.034.555.200	4.350.882.089.608	(1.024.634.944.644)	14.876.281.700.164
Tài sản không phân bổ				580.682.251.241
<b>Tổng tài sản</b>				<b>15.456.963.951.405</b>
Nợ phải trả bộ phận	5.354.365.434.659	2.448.727.901.769	(980.500.477.052)	6.822.592.859.376
Nợ phải trả không phân bổ				531.516.929.635
<b>Tổng nợ phải trả</b>				<b>7.354.109.789.011</b>

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

tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 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 01/01/2022 đến 31/12/2022</b>				
<b>Doanh thu thuần</b>	2.885.762.707.190	1.691.320.591.925	(408.421.423.422)	4.096.289.769.073
<b>Kết quả hoạt động kinh doanh</b>	1.643.078.043.644	718.242.303.214	(32.573.493.572)	2.328.746.853.286
Lợi nhuận gộp của bộ phận				1.599.861.923.779
Chi phí không phân bổ				728.884.929.507
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh				54.745.468.416
Doanh thu tài chính				148.127.588.351
Chi phí tài chính				25.448.222.704
Lãi khác				660.951.032.276
Lợi nhuận trước thuế				192.954.885.555
Chi phí thuế TNDN				(61.944.152.873)
Chi phí thuế TNDN hoãn lại				529.940.299.594
Lợi nhuận sau thuế				185.411.231.952
Lợi ích cổ đông không kiểm soát				<b>344.529.067.642</b>
<b>Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ</b>				
<b>Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022</b>				
Tài sản và nợ phải trả	14.074.356.559.812	2.417.016.068.189	(1.050.253.551.022)	15.441.119.076.979
Tài sản bộ phận				1.161.140.084.562
Tài sản không phân bổ				<b>16.602.259.161.541</b>
<b>Tổng tài sản</b>				
Nợ phải trả bộ phận	8.126.301.242.636	696.969.712.342	(1.059.852.286.998)	7.763.418.667.980
Nợ phải trả không phân bổ				553.956.629.075
<b>Tổng nợ phải trả</b>				<b>8.317.375.297.055</b>

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

tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 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.



**Lê Phương Đan Thư**  
Người lập



**Nguyễn Huỳnh Quang Tuấn**  
Kế toán trưởng



**Phạm Thị Nguyên Thanh**  
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 01 năm 2024