

-----☪★☪-----  
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: 2024-01-31  
09:24+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 2024Ho 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 riêng giữa niên độ

Quý 04 năm 2023



**MỤC LỤC**

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Tổng Giám đốc	2
Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ	3 - 4
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	5
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ	6 - 7
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	8 - 37

# 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 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 của 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 trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của 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 RIÊNG

Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính riêng cho từng kỳ và năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty trong kỳ và năm tài chính. Trong quá trình lập báo cáo tài chính riêng 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 có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính riêng; và
- ▶ lập báo cáo tài chính riêng trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

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

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

### CÔNG BỐ CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2023, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ 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 tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Công ty có các công ty con như được trình bày tại *Thuyết minh số 13* của báo cáo tài chính riêng và Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Nhóm công ty") Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 được lập cùng ngày.

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



**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 RIÊNG 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)

<i>TÀI SẢN</i>	<i>Mã số</i>	<i>TM</i>	<i>Tại ngày 31/12/2023</i>	<i>Tại ngày 31/12/2022</i>
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>5.547.724.270.670</b>	<b>6.069.494.510.977</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>4</b>	<b>17.923.773.806</b>	<b>186.102.530.203</b>
▪ Tiền	111		7.415.950.699	38.102.530.203
▪ Các khoản tương đương tiền	112		10.507.823.107	148.000.000.000
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		-	-
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>5.453.081.152.002</b>	<b>5.840.919.092.581</b>
▪ Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5	727.511.200.436	762.474.377.926
▪ Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	6	268.371.654.395	247.323.099.258
▪ Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	7	68.657.481.597	100.000.000.000
▪ Phải thu ngắn hạn khác	136	8	4.399.917.177.193	4.740.974.162.686
▪ Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	9	(11.376.361.619)	(9.852.547.289)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>3.353.744.165</b>	<b>1.934.485.168</b>
▪ Hàng tồn kho	141		3.353.744.165	1.934.485.168
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>73.365.600.697</b>	<b>40.538.403.025</b>
▪ Chi phí trả trước ngắn hạn	151	10	71.262.330.030	37.694.774.912
▪ Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		2.103.270.667	2.843.628.113
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>2.996.467.194.914</b>	<b>3.064.837.569.763</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>83.195.175.222</b>	<b>36.000.000</b>
▪ Phải thu về cho vay dài hạn	215	7	13.931.175.222	-
▪ Phải thu dài hạn khác	216	8	69.264.000.000	36.000.000
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>6.320.304.440</b>	<b>14.366.862.504</b>
▪ Tài sản cố định hữu hình	221	11	618.904.533	1.006.707.171
- Nguyên giá	222		1.871.998.034	1.871.998.034
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(1.253.093.501)	(865.290.863)
▪ Tài sản cố định vô hình	227	12	5.701.399.907	13.360.155.333
- Nguyên giá	228		24.080.973.475	24.080.973.475
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(18.379.573.568)	(10.720.818.142)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>		-	-
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		-	-
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>13</b>	<b>2.906.513.159.366</b>	<b>3.049.936.134.683</b>
▪ Đầu tư vào công ty con	251		2.961.429.241.483	2.960.029.241.483
▪ Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		171.375.142.277	171.375.142.277
▪ Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	254		(226.291.224.394)	(81.468.249.077)
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>438.555.886</b>	<b>498.572.576</b>
▪ Chi phí trả trước dài hạn	261	10	261.905.272	390.989.840
▪ Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		176.650.614	107.582.736
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>8.544.191.465.584</b>	<b>9.134.332.080.740</b>



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG 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	TM	Tại ngày 31/12/2023	Tại ngày 31/12/2022
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>2.803.009.265.773</b>	<b>3.218.927.838.587</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>2.803.009.265.773</b>	<b>3.218.927.838.587</b>
▪ Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	14	14.273.962.080	16.529.997.884
▪ Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		910.220.804	1.119.326.776
▪ Thuế và các khoản khác phải nộp Nhà nước	313	15	3.644.784.354	9.061.172.671
▪ Phải trả người lao động	314		3.614.126.887	3.501.046.552
▪ Chi phí phải trả ngắn hạn	315	16	68.664.864.170	25.197.420.783
▪ Phải trả ngắn hạn khác	319	17	2.651.237.436.760	3.084.047.668.428
▪ Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	18	-	27.500.000.000
▪ Quỹ khen thưởng và phúc lợi	322		60.663.870.718	51.971.205.494
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>5.741.182.199.812</b>	<b>5.915.404.242.153</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>19</b>	<b>5.741.182.199.812</b>	<b>5.915.404.242.153</b>
▪ 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
▪ Thặng dư vốn cổ phần	412		4.503.548.710	804.503.548.710
▪ Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(4.352.588.898)	579.676.923.443
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		159.533.581.415	128.490.337.934
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b		(163.886.170.313)	451.186.585.509
<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>8.544.191.465.584</b>	<b>9.134.332.080.740</b>

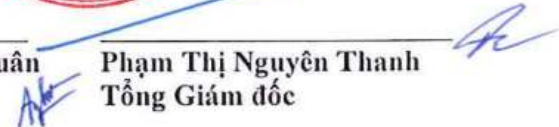


Nguyễn Thị Huyền Trân  
Người lập



Nguyễn Huỳnh Quang Tuấn  
Kế toán trưởng





Phạm Thị Nguyên Thanh  
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 01 năm 2024

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

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 Báo cáo Tài chính này)

Chi tiêu	Mã số	TM	Quý 04		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 04	
			Năm 2023	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2022
▪ <b>Doanh thu</b>	01	20.1	35.221.840.207	20.466.572.576	70.622.517.822	304.165.621.684
▪ Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
▪ <b>Doanh thu thuần</b>	10		35.221.840.207	20.466.572.576	70.622.517.822	304.165.621.684
▪ Giá vốn	11	21	18.691.972.319	34.844.569.196	70.122.034.222	199.155.067.283
▪ <b>Lợi nhuận gộp</b>	20		16.529.867.888	(14.377.996.620)	500.483.600	105.010.554.401
▪ Doanh thu hoạt động tài chính	21	20.2	1.724.225.922	195.665.751.304	10.799.138.380	478.687.787.208
▪ Chi phí tài chính	22	22	144.822.975.317	68.663.531.895	145.020.441.070	74.721.339.708
<i>Trong đó: chi phí lãi vay</i>	23		-	586.027.396	197.465.753	2.324.999.996
▪ Chi phí bán hàng	25	23	3.487.758.200	7.457.842.534	15.728.518.512	39.641.758.093
▪ Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	23	5.206.857.642	14.933.949.969	14.749.901.886	35.225.577.457
▪ <b>Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	30		(135.263.497.349)	90.232.430.287	(164.199.239.487)	434.109.666.351
▪ Thu nhập khác	31	24	1.002.564.261	3.735.673.171	1.121.485.460	14.817.170.330
▪ Chi phí khác	32	24	8.984.880	13.462.183	137.126.718	274.384.884
▪ <b>Lợi nhuận/(lỗ) khác</b>	40		993.579.381	3.722.210.988	984.358.742	14.542.785.446
▪ <b>Lợi nhuận thuần trước thuế</b>	50		(134.269.917.968)	93.954.641.275	(163.214.880.745)	448.652.451.797
▪ Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	25	-	(19.937.538.930)	740.357.446	(2.534.133.711)
▪ (Thu nhập)/Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	25	118.870.022	(100.000.000)	(69.067.878)	-
▪ <b>Lợi nhuận thuần sau thuế</b>	60		(134.388.787.990)	113.992.180.205	(163.886.170.313)	451.186.585.508

*(Handwritten signature)*



Nguyễn Thị Huyền Trân  
Người lập

Nguyễn Huỳnh Quang Tuấn  
Kế toán trưởng

Phạm Thị Nguyễn Thanh  
Tông Giám đốc

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ 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)

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 04	
			Năm 2023	Năm 2022
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
▪ Lợi nhuận trước thuế	01		(163.214.880.745)	448.652.451.798
<b>Điều chỉnh cho các khoản:</b>				
▪ Khấu hao TSCĐ và BĐSDT	02	11,12	8.046.558.064	8.042.533.746
▪ Các khoản dự phòng	03	22,23	146.346.789.647	71.208.790.132
▪ (Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	05	20.2	(10.799.138.380)	(469.715.448.672)
▪ Chi phí lãi vay	06	22	197.465.753	2.324.999.996
<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>		<b>(19.423.205.661)</b>	<b>60.513.327.000</b>
▪ (Tăng)/Giảm các khoản phải thu	09		291.882.430.015	(1.149.861.575.317)
▪ (Tăng)/Giảm hàng tồn kho	10		(1.419.258.997)	14.853.637
▪ Tăng/(Giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11		(394.206.542.835)	344.350.294.325
▪ (Tăng)/giảm chi phí trả trước	12		(33.438.470.550)	(12.703.565.552)
▪ Thuế TNDN đã nộp	15		-	(163.577)
▪ Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(1.643.206.804)	(4.008.269.959)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>(158.248.254.832)</b>	<b>(761.695.099.443)</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
▪ Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định	21		-	(394.764.545)
▪ Tiền chi cho vay, tiền gửi có kỳ hạn	23		(13.931.175.222)	(200.000.000.000)
▪ Tiền thu hồi từ tiền cho vay, tiền gửi có kỳ hạn	24		-	100.000.000.000
▪ Tiền chi đầu tư, góp vốn vào các đơn vị khác	25		(1.400.000.000)	(416.658.400.000)
▪ Tiền thu hồi đầu tư, góp vốn vào các đơn vị khác	26		-	68.000.000.000
▪ Tiền thu cổ tức, lãi cho vay, lãi tiền gửi	27		5.400.673.657	447.174.108.732
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>(9.930.501.565)</b>	<b>(1.879.055.813)</b>

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ 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	TM	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 04	
			Năm 2023	Năm 2022
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
▪ Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp từ chủ sở hữu	31		-	25.000.000
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		-	25.000.000
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		(168.178.756.397)	(763.549.155.256)
Tiền và các khoản tương đương tiền đầu năm	60	4	186.102.530.203	949.651.685.459
Tiền và các khoản tương đương tiền cuối năm	70	4	17.923.773.806	186.102.530.203

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*



*[Handwritten signature]*

Nguyễn Thị Huyền Trân  
Người lập

Nguyễn Huỳnh Quang Tuấn  
Kế toán trưởng

Phạm Thị Nguyên Thanh  
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 01 năm 2024

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**

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

Đơn vị: VND

**1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY**

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

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (“HOSE”) theo Quyết định số 348/QĐ-SGDHCM ngày 25 tháng 06 năm 2021.

Hoạt động kinh doanh chính trong năm hiện tại của Công ty là kinh doanh bất động sản, dịch vụ môi giới bất động sản (“BDS”) 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.

Số lượng nhân viên của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 là: 82 (31 tháng 12 năm 2022: 158).

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY****2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng**

Công ty có các công ty con như được trình bày tại *Thuyết minh số 13* và Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (“Nhóm Công ty”) cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 được lập cùng ngày.

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

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

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

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

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

**2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng**

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

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

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

Đơn vị: VND

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)**

**2.4 Kỳ kế toán năm**

Kỳ kế toán năm của Công ty áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính riêng bắt đầu vào ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.

**2.5 Đơn vị tiền tệ kế toán**

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

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

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

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

**3.2 Hàng tồn kho**

*Hàng hóa bất động sản*

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

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

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

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

*Dự phòng giảm giá hàng tồn kho*

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

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

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

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

Đơn vị: VND

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

**3.3 Các khoản phải thu**

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

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

**3.4 Tài sản cố định hữu hình**

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn 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 sẵn sàng hoạt động như dự kiến.

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

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

**3.5 Tài sản cố định vô hình**

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

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

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

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

**3.6 Khấu hao và hao mòn**

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

Phần mềm máy tính	3 - 5 năm
Thiết bị văn phòng	3 năm
Phương tiện vận chuyển	6 năm

**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 Công ty và được hạch toán như chi phí khi phát sinh.

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

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

Đơn vị: VND

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****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 riêng và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước của chi phí tương ứng với các lợi ích kinh tế được tạo ra từ các chi phí này.

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

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

**3.9 Các khoản đầu tư*****Đầu tư vào các công ty con***

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

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

***Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư góp vốn***

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

***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 báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

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

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

**3.11 Phân chia lợi nhuận**

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

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

***Quỹ khen thưởng, phúc lợi***

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



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

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

Đơn vị: VND

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

**3.12 Ghi nhận doanh thu**

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

*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 dịch vụ đã được cung cấp và hoàn thành.

*Tiền lãi*

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

*Cổ tức*

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

**3.13 Thuế**

*Thuế thu nhập hiện hành*

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

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

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

*Thuế thu nhập hoãn lại*

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc năm tài chính 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 cho mục đích lập báo cáo tài chính riêng.

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

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

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

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

Đơn vị: VND

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

**3.13 Thuế (tiếp theo)**

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính 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 năm tài chính và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

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

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

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

**3.14 Thông tin theo bộ phận**

Hoạt động chính của Công ty là dịch vụ môi giới bất động sản. Đồng thời, hoạt động kinh doanh của Công ty chủ yếu được thực hiện trong lãnh thổ Việt Nam. Vì vậy, rủi ro và tỷ suất sinh lời của Công ty không bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về sản phẩm mà Công ty sản xuất ra hoặc do Công ty hoạt động tại nhiều khu vực địa lý khác nhau. Do đó, Tổng Giám đốc nhận định là Công ty chỉ có một bộ phận theo hoạt động kinh doanh và khu vực địa lý. Theo đó, Công ty không cần phải trình bày thông tin theo bộ phận.

**3.15 Các bên liên quan**

Các bên được coi là bên liên quan của Công ty nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia hoặc gây ảnh hưởng đáng kể tới bên kia trong việc ra các quyết định tài chính và hoạt động, hoặc khi Công ty và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan 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.

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

	<i>Tại ngày</i> 31/12/2023	<i>Tại ngày</i> 31/12/2022
Tiền mặt	239.570.890	317.246.507
Tiền gửi ngân hàng	7.176.379.809	37.785.283.696
Các khoản tương đương tiền (*)	10.507.823.107	148.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>17.923.773.806</b>	<b>186.102.530.203</b>

(\*) Các khoản tương đương tiền thể hiện các khoản tiền gửi ngắn hạn có kỳ hạn gốc từ một (1) đến ba (3) tháng tại các ngân hàng thương mại và hưởng lãi suất 3,6 – 6,0%/năm.

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

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

Đơn vị: VND

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

	<i>Tại ngày</i> 31/12/2023	<i>Tại ngày</i> 31/12/2022
Phải thu từ các bên khác	1.946.341.121	1.345.179.474
- Công ty TNHH DCT Partners Việt Nam	170.758.983	170.758.983
- Các khách hàng khác	1.775.582.138	1.174.420.491
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh 26)	725.564.859.315	761.129.198.452
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>727.511.200.436</u></b>	<b><u>762.474.377.926</u></b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn của khách hàng	(296.450.000)	(211.750.000)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b><u>727.214.750.436</u></b>	<b><u>762.262.627.926</u></b>

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

	<i>Tại ngày</i> 31/12/2023	<i>Tại ngày</i> 31/12/2022
Trả trước cho nhà cung cấp	231.675.189.915	211.049.361.340
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu Tư Và Thương Mại Thăng Long	158.128.975.466	158.128.975.466
- Các nhà cung cấp khác	73.546.214.449	52.920.385.874
Trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh 26)	36.696.464.480	36.273.737.918
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>268.371.654.395</u></b>	<b><u>247.323.099.258</u></b>
Dự phòng trả trước cho người bán	-	-
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b><u>268.371.654.395</u></b>	<b><u>247.323.099.258</u></b>

**7. PHẢI THU VỀ CHO VAY**

<i>Bên vay</i>	<i>Tại ngày</i> 31/12/2023	<i>Tại ngày</i> 31/12/2022
<b>Ngắn hạn</b>		
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hà An</i>		
Khoản cho vay 1	68.657.481.597	100.000.000.000
	<b><u>68.657.481.597</u></b>	<b><u>100.000.000.000</u></b>
<b>Dài hạn</b>		
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Đất Xanh Miền Nam</i>		
Khoản cho vay 1	13.931.175.222	-
	<b><u>13.931.175.222</u></b>	<b><u>-</u></b>

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

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

Đơn vị: VND

**8. PHẢI THU KHÁC**

	<i>Tại ngày</i> 31/12/2023	<i>Tại ngày</i> 31/12/2022
<b>Ngắn hạn</b>		
Ký quỹ, ký cược cho các hợp đồng tiếp thị và phân phối dự án bất động sản	2.185.450.000.000	2.172.832.257.533
Ký quỹ, ký cược khác	365.795.774	329.795.774
Tạm hoàn ứng cho chủ đầu tư	2.131.312.208.172	2.446.640.760.655
Vốn góp của các hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD")	8.015.472.100	52.379.472.100
Cổ tức	40.198.492.515	40.198.492.515
Tạm ứng nhân viên	2.287.989.979	2.191.243.179
Lãi cho vay	7.497.629.488	2.099.164.765
Phải thu tiền sử dụng đất nhà ở xã hội dự án Khu dân cư Gold Hill	15.000.000.000	15.000.000.000
Khác	9.789.589.165	9.302.976.165
	<b><u>4.399.917.177.193</u></b>	<b><u>4.740.974.162.686</u></b>
Trong đó:		
Phải thu bên khác	22.820.203.357	22.200.843.557
Phải thu bên liên quan ( <i>Thuyết minh 26</i> )	4.377.096.973.836	4.718.773.319.129
<b>Dài hạn</b>		
Ký quỹ, ký cược khác	-	36.000.000
Ký quỹ, ký cược cho các hợp đồng tiếp thị và phân phối dự án bất động sản	69.264.000.000	-
	<b><u>69.264.000.000</u></b>	<b><u>36.000.000</u></b>
Trong đó:		
Phải thu bên khác	-	36.000.000
Phải thu bên liên quan ( <i>Thuyết minh 26</i> )	69.264.000.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>4.469.181.177.193</u></b>	<b><u>4.741.010.162.686</u></b>
Dự phòng các khoản phải thu khác	(11.079.911.619)	(9.640.797.289)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b><u>4.458.101.265.574</u></b>	<b><u>4.731.369.365.397</u></b>

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

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

Đơn vị: VND

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

	<i>Tại ngày</i> 31/12/2023	<i>Tại ngày</i> 31/12/2022
Dự phòng phải thu của khách hàng	296.450.000	211.750.000
Dự phòng các khoản phải thu khác	11.079.911.619	9.640.797.289
Dự phòng trả trước cho người bán	-	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>11.376.361.619</b>	<b>9.852.547.289</b>

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

	<i>Lũy kế 2023</i>	<i>Lũy kế 2022</i>
<b>Số đầu kỳ</b>	<b>9.852.547.289</b>	<b>2.067.758.333</b>
<i>Cộng</i> : Dự phòng trích lập trong kỳ	1.523.814.330	7.784.788.956
<i>Trừ</i> : Hoàn nhập dự phòng trong kỳ	-	-
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>11.376.361.619</b>	<b>9.852.547.289</b>

**10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	<i>Tại ngày</i> 31/12/2023	<i>Tại ngày</i> 31/12/2022
<b>Ngắn hạn</b>		
Chi phí hoa hồng môi giới, quảng cáo	71.208.506.383	37.434.130.666
Công cụ, dụng cụ	-	9.730.554
Khác	53.823.647	250.913.692
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>71.262.330.030</b>	<b>37.694.774.912</b>
<b>Dài hạn</b>		
Công cụ, dụng cụ	51.672.711	179.978.503
Khác	210.232.561	211.011.337
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>261.905.272</b>	<b>390.989.840</b>

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

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

Đơn vị: VND

**11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>			
Số dư đầu kỳ	749.120.000	1.122.878.034	1.871.998.034
Số dư cuối kỳ	<u>749.120.000</u>	<u>1.122.878.034</u>	<u>1.871.998.034</u>
<i>Trong đó:</i>			
<i>Đã khấu hao hết</i>	-	622.062.125	622.062.125
<b>Khấu hao</b>			
Số dư đầu kỳ	(260.111.100)	(605.179.763)	(865.290.863)
Khấu hao trong kỳ	(124.853.328)	(262.949.310)	(387.802.638)
Số dư cuối kỳ	<u>(384.964.428)</u>	<u>(868.129.073)</u>	<u>(1.253.093.501)</u>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Đầu kỳ	489.008.900	517.698.271	1.006.707.171
Cuối kỳ	<u>364.155.572</u>	<u>254.748.961</u>	<u>618.904.533</u>

**12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH**

	Phần mềm	Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>		
Số dư đầu kỳ	24.080.973.475	24.080.973.475
Số dư cuối kỳ	<u>24.080.973.475</u>	<u>24.080.973.475</u>
<i>Đã khấu hao hết</i>	80.707.200	80.707.200
<b>Khấu hao</b>		
Số dư đầu kỳ	(10.720.818.142)	(10.720.818.142)
Khấu hao trong kỳ	(7.658.755.426)	(7.658.755.426)
Số dư cuối kỳ	<u>(18.379.573.568)</u>	<u>(18.379.573.568)</u>
<b>Giá trị còn lại</b>		
Số dư đầu kỳ	13.360.155.333	13.360.155.333
Số dư cuối kỳ	<u>5.701.399.907</u>	<u>5.701.399.907</u>

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

tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 và kỳ kế toán kết thúc cùng ngày  
Đơn vị: VND

**13. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

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

Tên công ty con	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Ngày 31 tháng 12 năm 2023		Ngày 31 tháng 12 năm 2022	
			Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc đầu tư (VND)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc đầu tư (VND)
Công ty Cổ phần Regal Group Tên cũ: Công ty Cổ phần Đất Xanh Miền Trung ("Regal Group")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	55,00	994.629.900.000	55,00	994.629.900.000
Công ty Cổ phần Bất động sản LinkGroup ("LinkGroup")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	80,47	624.783.399.435	80,47	624.783.399.435
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Địa ốc Đất Xanh Miền Bắc ("Đất Xanh Miền Bắc")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	63,50	890.867.541.498	63,50	890.867.541.498
Công ty Cổ phần Phát Triển Địa Ốc Nam Trung Bộ ("Nam Trung Bộ")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	71,00	118.753.970.550	71,00	118.753.970.550
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Đất Xanh Miền Tây ("Đất Xanh Miền Tây")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	61,00	137.055.920.000	61,00	137.055.920.000
Công ty Cổ phần Bất động sản GPT Tên cũ: Công ty Cổ phần Đất Xanh Premium ("GPT")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	59,00	26.885.120.000	59,00	26.885.120.000
Công ty Cổ phần DXMD Việt Nam ("DXMD Việt Nam")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	61,00	22.846.400.000	61,00	22.846.400.000
Công ty Cổ phần Công nghệ Bất động sản Việt Nam ("Công Nghệ BĐS")	Phát triển công nghệ	Đang hoạt động	50,99	14.328.270.000	50,99	14.328.270.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ Tài chính Bất động sản Tulip ("Tulip")	Dịch vụ tài chính bất động sản	Đang hoạt động	60,00	15.904.720.000	60,00	15.904.720.000

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

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

Đơn vị: VND

**13. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)**

Tên công ty con	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Ngày 31 tháng 12 năm 2023		Ngày 31 tháng 12 năm 2022	
			Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc đầu tư (VND)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc đầu tư (VND)
Công ty Cổ phần Công nghệ Ihouzz (“Ihouzz”)	Phát triển công nghệ	Đang hoạt động	53,00	106.000.000.000	53,00	106.000.000.000
Công ty Cổ phần Tiptek (“Tiptek”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	64,90	3.894.000.000	64,90	3.894.000.000
Công Ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Bất động sản Tây Nam (“Bất động sản Tây Nam”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51,00	4.080.000.000	51,00	4.080.000.000
Công Ty Cổ phần Đất Xanh Commercial (“Đất Xanh Commercial”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	69,985	1.400.000.000	-	-
<b>TỔNG CỘNG</b>				<b>2.961.429.241.483</b>		<b>2.960.029.241.483</b>

Tên công ty liên kết	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Ngày 31 tháng 12 năm 2023		Ngày 31 tháng 12 năm 2022	
			Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc đầu tư (VND)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc đầu tư (VND)
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Đất Xanh Miền Nam (“Đất Xanh Miền Nam”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	49,07	171.375.142.277	49,07	171.375.142.277
<b>TỔNG CỘNG</b>				<b>171.375.142.277</b>		<b>171.375.142.277</b>



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

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

Đơn vị: VND

**13. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)**

	<i>Tại ngày</i> 31/12/2023	<i>Tại ngày</i> 31/12/2022
Đầu tư vào công ty con	2.961.429.241.483	2.960.029.241.483
Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	171.375.142.277	171.375.142.277
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	(226.291.224.394)	(81.468.249.077)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b><u>2.906.513.159.366</u></b>	<b><u>3.049.936.134.683</u></b>

**14. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	<i>Tại ngày</i> 31/12/2023	<i>Tại ngày</i> 31/12/2022
Phải trả các bên khác	10.144.053.925	10.564.148.015
- Công ty Cổ phần Địa ốc Kim Phát	1.881.058.694	1.881.058.694
- Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Moongroup	1.200.000.000	1.200.000.000
- Công ty Cổ phần Truyền Thông Vàng Châu Á	2.430.153.600	2.430.153.600
- Khác	4.632.841.631	5.052.935.721
Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh 26)	4.129.908.155	5.965.849.869
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>14.273.962.080</u></b>	<b><u>16.529.997.884</u></b>

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

	<i>Tại ngày</i> 31/12/2022	<i>Số phải nộp</i> <i>trong kỳ</i>	<i>Số đã nộp</i> <i>trong kỳ</i>	<i>Tại ngày</i> 31/12/2023
Thuế GTGT	7.965.544.601	5.608.370.216	(10.815.444.507)	2.758.470.310
Thuế TNDN	311.916.456	740.357.446	(740.357.446)	311.916.456
Thuế TNCN	741.975.134	1.523.398.397	(1.732.712.423)	532.661.107
Khác	41.736.480	4.302.474	(4.302.474)	41.736.480
<b>TỔNG</b>	<b><u>9.061.172.671</u></b>	<b><u>7.876.428.533</u></b>	<b><u>(13.292.816.850)</u></b>	<b><u>3.644.784.354</u></b>

**16. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	<i>Tại ngày</i> 31/12/2023	<i>Tại ngày</i> 31/12/2022
Chi phí hoa hồng môi giới	27.607.844.947	24.530.341.632
Hỗ trợ lãi suất	40.482.070.787	-
Khác	574.948.436	667.079.151
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>68.664.864.170</u></b>	<b><u>25.197.420.783</u></b>

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

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

Đơn vị: VND

**17. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC**

	<i>Tại ngày</i> 31/12/2023	<i>Tại ngày</i> 31/12/2022
Thu hộ tiền cho chủ đầu tư dự án	2.601.245.820.644	3.000.788.359.724
Nhận ký quỹ dịch vụ môi giới	46.946.000.564	60.136.000.564
Phải trả hợp tác kinh doanh	86.000.000	20.000.000.000
Khác	2.959.615.552	3.123.308.140
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>2.651.237.436.760</u></b>	<b><u>3.084.047.668.428</u></b>
Trong đó:		
Phải trả bên khác	2.616.715.509.474	3.017.231.741.142
Phải trả các bên liên quan ( <i>Thuyết minh 26</i> )	34.521.927.286	66.815.927.286

**18. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN**

	<i>Tại ngày</i> 31/12/2023	<i>Tại ngày</i> 31/12/2022
Vay bên liên quan ( <i>Thuyết minh 26</i> )	-	27.500.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>27.500.000.000</u></b>

*Tình hình tăng giảm các khoản vay như sau:*

	<i>Lũy kế 2023</i>	<i>Lũy kế 2022</i>
Số đầu kỳ	27.500.000.000	27.500.000.000
Vay trong kỳ	-	-
Trả nợ gốc vay	27.500.000.000	-
<b>Số cuối kỳ</b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>27.500.000.000</u></b>

Các khoản vay ngắn hạn trên nhằm bổ sung vốn lưu động của Công ty.

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

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

Đơn vị: VND

**19. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

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

	<i>Vốn cổ phần</i>	<i>Thặng dư vốn cổ phần</i>	<i>Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2023 đến ngày 31/12/2023</b>				
Số dư đầu kỳ	4.531.223.770.000	804.503.548.710	579.676.923.443	5.915.404.242.153
Tăng vốn (*)	1.209.807.470.000	(800.000.000.000)	(409.807.470.000)	-
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	(163.886.170.313)	(163.886.170.313)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi năm 2022	-	-	(10.335.872.028)	(10.335.872.028)
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>5.741.031.240.000</b>	<b>4.503.548.710</b>	<b>(4.352.588.898)</b>	<b>5.741.182.199.812</b>
<b>Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2022 đến ngày 31/12/2022</b>				
Số dư đầu kỳ	3.582.012.080.000	1.105.361.088.710	792.983.353.879	5.480.356.522.589
Tăng vốn	300.882.540.000	(300.857.540.000)	-	25.000.000
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	648.329.150.000	-	(648.329.150.000)	-
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	451.186.585.508	451.186.585.508
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi năm 2021	-	-	(16.163.865.945)	(16.163.865.945)
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>4.531.223.770.000</b>	<b>804.503.548.710</b>	<b>579.676.923.443</b>	<b>5.915.404.242.153</b>

(\*) Theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông số 01-1/2023/NQ-DXS/ĐHĐCĐ ngày 15 tháng 04 năm 2023 và Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 04\_02/2023/NQ-DXS/HĐQT ngày 26 tháng 05 năm 2023, Công ty đã hoàn tất phát hành cổ phiếu tăng vốn cổ phần từ nguồn thặng dư cổ phần với số tiền là 800.000.000.000 đồng và từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là 409.807.470.000 đồng.

**19.2 Cổ phiếu phổ thông**

	<i>Số lượng cổ phiếu</i>	
	<i>31/12/2023</i>	<i>31/12/2022</i>
Cổ phiếu được phép phát hành	574.103.124	453.122.377
Cổ phiếu đã phát hành		
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>574.103.124</i>	<i>453.122.377</i>
Cổ phiếu đang lưu hành		
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>574.103.124</i>	<i>453.122.377</i>

Mệnh giá cổ phiếu là 10.000 VND/cổ phần.

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

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

Đơn vị: VND

**20. DOANH THU**

**20.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	<i>Quý 04 năm 2023</i>	<i>Quý 04 năm 2022</i>	<i>Lũy kế 2023</i>	<i>Lũy kế 2022</i>
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>35.221.840.207</b>	<b>20.466.572.576</b>	<b>70.622.517.822</b>	<b>304.165.621.684</b>
Trong đó:				
Doanh thu dịch vụ bất động sản	35.221.840.207	20.466.572.576	70.622.517.822	302.925.989.869
Doanh thu từ bán đất	-	-	-	892.086.360
Doanh thu cho thuê	-	-	-	347.500.000
Doanh thu khác	-	-	-	45.455
Giảm trừ doanh thu	-	-	-	-
<b>DOANH THU THUẬN</b>	<b>35.221.840.207</b>	<b>20.466.572.576</b>	<b>70.622.517.822</b>	<b>304.165.621.684</b>

**20.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

	<i>Quý 04 năm 2023</i>	<i>Quý 04 năm 2022</i>	<i>Lũy kế 2023</i>	<i>Lũy kế 2022</i>
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	1.724.225.922	3.165.751.304	9.189.722.380	19.496.794.150
Cổ tức	-	192.500.000.000	1.609.416.000	444.704.514.620
Lãi chuyển nhượng vốn	-	-	-	14.486.478.438
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.724.225.922</b>	<b>195.665.751.304</b>	<b>10.799.138.380</b>	<b>478.687.787.208</b>

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

	<i>Quý 04 năm 2023</i>	<i>Quý 04 năm 2022</i>	<i>Lũy kế 2023</i>	<i>Lũy kế 2022</i>
Giá vốn dịch vụ bất động sản	18.691.972.319	34.844.569.196	70.122.034.222	198.613.131.562
Giá vốn bán đất nền	-	-	-	541.935.721
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>18.691.972.319</b>	<b>34.844.569.196</b>	<b>70.122.034.222</b>	<b>199.155.067.283</b>

**22. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	<i>Quý 04 năm 2023</i>	<i>Quý 04 năm 2022</i>	<i>Lũy kế 2023</i>	<i>Lũy kế 2022</i>
Chi phí lãi vay	-	586.027.396	197.465.753	2.324.999.996
Lỗ thanh lý khoản đầu tư	-	4.653.503.323	-	8.972.338.536
Dự phòng đầu tư vào đơn vị khác	144.822.975.317	63.424.001.176	144.822.975.317	63.424.001.176
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>144.822.975.317</b>	<b>68.663.531.895</b>	<b>145.020.441.070</b>	<b>74.721.339.708</b>

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

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

Đơn vị: VND

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

	<i>Quý 04 năm 2023</i>	<i>Quý 04 năm 2022</i>	<i>Lũy kế 2023</i>	<i>Lũy kế 2022</i>
<b>Chi phí bán hàng</b>	<b>3.487.758.200</b>	<b>7.457.842.534</b>	<b>15.728.518.512</b>	<b>39.641.758.093</b>
Chi phí lương	1.329.627.333	3.900.563.633	6.471.129.685	21.224.247.117
Chi phí quảng cáo	-	607.750.931	2.400.000	5.112.812.416
Chi phí khấu hao	1.884.799.231	1.871.346.631	7.539.196.927	7.427.053.192
Chi phí thuê văn phòng	253.800.000	985.087.335	1.661.395.950	4.924.449.565
Chi phí khác	19.531.636	93.094.004	54.395.950	953.195.803
<b>Chi phí QLDN</b>	<b>5.206.857.642</b>	<b>14.933.949.969</b>	<b>14.749.901.886</b>	<b>35.225.577.457</b>
Chi phí lương	1.926.937.688	3.931.137.661	8.283.502.342	16.537.948.559
Chi phí khấu hao	106.948.723	139.385.765	507.361.137	610.506.714
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.440.612.848	2.285.540.866	3.485.301.173	7.748.622.329
Chi phí dự phòng	1.523.814.330	7.784.788.956	1.523.814.330	7.784.788.956
Chi phí khác	208.544.053	793.096.721	949.922.904	2.543.710.899
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>8.694.615.842</b>	<b>22.391.792.503</b>	<b>30.478.420.397</b>	<b>74.867.335.550</b>

**24. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC**

	<i>Quý 04 năm 2023</i>	<i>Quý 04 năm 2022</i>	<i>Lũy kế 2023</i>	<i>Lũy kế 2022</i>
<b>Thu nhập khác</b>	<b>1.002.564.261</b>	<b>3.735.673.171</b>	<b>1.121.485.460</b>	<b>14.817.170.330</b>
Thu nhập từ phạt và thanh lý hợp đồng	1.002.564.255	3.735.673.171	1.121.485.454	14.815.163.681
Khác	6	-	6	2.006.649
<b>Chi phí khác</b>	<b>8.984.880</b>	<b>13.462.183</b>	<b>137.126.718</b>	<b>274.384.884</b>
Chi phí chậm nộp thuế	8.984.861	3.635.190	114.233.063	132.656.621
Chi phí từ phạt và thanh lý hợp đồng	-	9.826.993	22.893.635	141.728.258
Khác	19	-	20	5
<b>LỢI NHUẬN KHÁC</b>	<b>993.579.381</b>	<b>3.722.210.988</b>	<b>984.358.742</b>	<b>14.542.785.446</b>

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

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

Đơn vị: VND

**25. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

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

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

	<i>Quý 04 năm 2023</i>	<i>Quý 04 năm 2022</i>	<i>Lũy kế 2023</i>	<i>Lũy kế 2022</i>
Chi phí thuế TNDN	-	(19.937.538.930)	740.357.446	(2.534.133.711)
Chi phí/ (thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	118.870.022	(100.000.000)	(69.067.878)	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>118.870.022</b>	<b>(20.037.538.930)</b>	<b>671.289.568</b>	<b>(2.534.133.711)</b>

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

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

Đơn vị: VND

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

Danh sách các bên liên quan có tồn tại sự kiểm soát hoặc có phát sinh giao dịch, số dư cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023:

<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 Dịch vụ và Địa ốc Đất Xanh Miền Bắc (“Đất Xanh Miền Bắc”)	Công ty con
Công ty Cổ phần Regal Group (“Regal Group”)	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Đất Xanh Miền Nam (“Đất Xanh Miền Nam”)	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Đất Xanh Miền Tây (“Đất Xanh Miền Tây”)	Công ty con
Công ty Cổ phần Bất động sản GPT (“GPT”)	Công ty con
Công ty Cổ phần Bất động sản Linkgroup (“LinkGroup”)	Công ty con
Công ty Cổ phần DXMD Việt Nam (“DXMD Việt Nam”)	Công ty con
Công ty Cổ phần Phát triển Địa Ốc Nam Trung Bộ (“Nam Trung Bộ”)	Công ty con
Công ty Cổ phần Tiptek (“Tiptek”)	Công ty con
Công ty Cổ phần Địa ốc Viethomes (“Viethomes”)	Công ty con
Công ty Cổ phần Bất động sản Bắc Trung Bộ (“BDS Bắc Trung Bộ”)	Công ty con
Công ty Cổ phần Bất động sản Duyên Hải (“BDS Duyên Hải”)	Công ty con
Công ty Cổ phần Bất động sản Bắc Bộ (“BDS Bắc Bộ”)	Công ty con
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Bất động sản Hùng Vương (“Hùng Vương”)	Công ty con
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Bất động sản Kinh Bắc (“Kinh Bắc”)	Công ty con
Công ty Cổ phần Dịch vụ Quản lý Tài sản và Đầu tư Asahi Japan (“Asahi Japan”)	Công ty con
Công ty Cổ phần Bất động sản S-Homes Group (“S-Homes”)	Công ty con
Công ty TNHH Nhà Ở Ngay (“Nhà Ở Ngay”)	Công ty con
Công ty Cổ phần Đô thị Thông Minh Việt Nam (“Đô thị Thông Minh Việt Nam”)	Công ty con
Công ty Cổ phần Bất động sản Nam Miền Trung (“Nam Miền Trung”)	Công ty con
Công ty TNHH MTV Smart City (“Smart City”)	Công ty con
Công ty TNHH MTV Smart Property (“Smart Property”)	Công ty con

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

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

Đơn vị: VND

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

Danh sách các bên liên quan có tồn tại sự kiểm soát hoặc có phát sinh giao dịch, số dư cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023: (tiếp theo)

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>
Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Emerald (“BDS Emerald”)	Công ty con
Công ty TNHH MTV Phát triển Đô thị Quảng Ngãi (“Đô thị Quảng Ngãi”)	Công ty con
Công ty TNHH Phát triển Đô thị Quảng Bình (“Đô thị Quảng Bình”)	Công ty con
Công ty TNHH Tư Vấn S-Media (“S-Media”)	Công ty con
Công ty Cổ phần Dịch vụ Asahi Luxstay (“Asahi Luxstay”)	Công ty con
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản DMH Group (“DMH Group”)	Công ty con
Công ty Cổ phần Bất động sản Cần Thơ (“BDS Cần Thơ”)	Công ty con
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Nam Miền Tây (“BDS Nam Miền Tây”)	Công ty con
Công ty Cổ phần Bất động sản Bắc Miền Tây (“BDS Bắc Miền Tây”)	Công ty con
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Duyên Hải Miền Tây (“Duyên Hải Miền Tây”)	Công ty con
Công ty Cổ phần Cừu Long Homes (“Cừu Long Homes”)	Công ty con
Công ty Cổ phần Bất động sản VN Smarthomes (“VN Smarthomes”)	Công ty con
Công ty TNHH Đầu tư LinkLand (“Đầu tư Linkland”)	Công ty con
Công ty Cổ phần Bất động sản LinkHouse (“Linkhouse”)	Công ty con
Công ty Cổ phần Bất động sản LinkHouse Miền Trung (“Linkhouse Miền Trung”)	Công ty con
Công ty Cổ phần Công nghệ Dịch vụ Môi giới Ohio (“Ohio”)	Công ty con
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Ngọc Lễ (“Ngọc Lễ”)	Công ty con
Công ty Cổ phần Bất động sản Ecohome (“Ecohome”)	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ DN Premium (“DN Premium”)	Công ty con
Công ty Cổ phần Bất động sản City Invest (“City Invest”)	Công ty con
Công ty Cổ phần Địa ốc Tây Nguyên (“Địa Ốc Tây Nguyên”)	Công ty con
Công ty Cổ phần Propcom (“Propcom”)	Công ty con
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư S-Advices (“S-Advices”)	Công ty con
Công ty TNHH S-O Farm (“S-O Farm”)	Công ty con
Công ty TNHH Công Nghệ S-Tech (“S-Tech”)	Công ty con
Công ty Cổ phần Bất động sản Link House Tây Nam	Công ty con
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Linkland	Công ty con



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

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

Đơn vị: VND

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

Danh sách các bên liên quan có tồn tại sự kiểm soát hoặc có phát sinh giao dịch, số dư cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023: (tiếp theo)

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>
Công ty TNHH Regal Food (“Regal Food”)	Công ty con
Công ty TNHH Nông nghiệp Lifarm (“Lifarm”)	Công ty con
Công ty Cổ phần Công nghệ Bất động sản Việt Nam (“Công Nghệ BĐS”)	Công ty con
Công ty cổ phần Công nghệ Ihouzz (“Ihouzz”)	Công ty con
Công Ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Bất động sản Tây Nam (“Bất động sản Tây Nam”)	Công ty con
Công ty TNHH MTV Regal Hotels & Resorts (“Regal H&R”)	Công ty con
Công ty Cổ phần Bất động sản Indochine (“BDS Indochine”)	Công ty con
Công ty Cổ phần Dịch vụ Tài chính Bất động sản Tulip (“Tulip”)	Công ty con
Công ty Cổ Phần Đất Xanh Commercial	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hà An (“Hà An”)	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty Cổ Phần Vicco - Sài Gòn (“Vicco Saigon”)	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Miền Bắc (“Đầu tư Bất động sản Miền Bắc”)	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty TNHH Charm & CI Việt Nam (“Charm&CI”)	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty TNHH Xây dựng - Thương mại - Dịch vụ Hà Thuận Hùng (“Hà Thuận Hùng”)	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Hội An Invest (“Hội An”)	Công ty trong cùng tập đoàn
Ông Nguyễn Trường Sơn	Chủ tịch
Ông Trần Quốc Thịnh	Phó Chủ tịch
Ông Dương Văn Bắc	Thành viên HĐQT (từ nhiệm ngày 23 tháng 05 năm 2023)
Ông Hà Đức Hiếu	Thành viên HĐQT (bổ nhiệm ngày 17 tháng 08 năm 2023)
Ông Phạm Anh Khôi	Thành viên HĐQT
Ông Trần Thanh Tân	Thành viên HĐQT độc lập
Bà Phạm Thị Nguyễn Thanh	Tổng Giám đốc

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

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

Đơn vị: VND

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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Lũy kế năm 2023</i>	<i>Lũy kế năm 2022</i>
DXG	Công ty mẹ	Doanh thu dịch vụ môi giới	-	246.616.789
		Phạt vi phạm hợp đồng	-	102.312.328
lhouzz	Công ty con	Phí dịch vụ môi giới	80.000.000	-
		Trả lãi vay	4.562.236.158	-
		Chi phí lãi vay	197.465.753	2.324.999.996
		Phí dịch vụ môi giới	-	3.080.668.325
		Trả vốn góp hợp đồng HTKD	19.914.000.000	-
		Phí dịch vụ phần mềm	-	50.600.000
		Trả gốc vay	27.500.000.000	-
		Doanh thu khác	-	45.455
DXMD Việt Nam	Công ty con	Doanh thu dịch vụ môi giới	333.344.817	4.732.658.795
		Phí dịch vụ môi giới	1.365.067.449	4.176.216.456
		Góp vốn	-	3.477.000.000
		Cổ tức được chia	-	3.660.000.000
Regal Group	Công ty con	Cổ tức được chia	-	192.500.000.000
		Doanh thu từ HĐHTKD	20.165.251.938	17.124.830.802
		Góp vốn	-	182.600.000.000
Đất Xanh Miền Tây	Công ty con	Góp vốn	-	24.400.000.000
		Cổ tức được chia	-	35.672.514.620
		Doanh thu từ HĐHTKD	-	693.520.246
Nam Trung Bộ	Công ty con	Cổ tức được chia	-	12.212.000.000
		Góp vốn	-	11.601.400.000
		Hoàn ký quỹ môi giới	1.000.000.000	-

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

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

Đơn vị: VND

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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Lũy kế năm 2023</i>	<i>Lũy kế năm 2022</i>
Đất Xanh Miền Bắc	Công ty con	Góp vốn	-	190.500.000.000
		Cổ tức được chia	-	200.660.000.000
		Phí dịch vụ môi giới	-	588.226.090
Đất Xanh Miền Nam	Công ty liên kết	Doanh thu từ HĐHTKD	-	26.421.173.763
		Doanh thu dịch vụ môi giới	5.066.599.881	151.720.689
		Phí dịch vụ môi giới	1.785.842.629	13.265.129.429
		Thu hồi vốn góp HĐHTKD	44.364.000.000	-
		Ký quỹ môi giới	18.811.175.222	-
		Thu hồi ký quỹ môi giới	18.811.175.222	-
		Thoái vốn	-	55.653.503.323
		Cho vay	13.931.175.222	-
		Lãi cho vay	406.103.300	-
		Hoàn ký quỹ	4.880.000.000	-
Tulip	Công ty con	Doanh thu cho thuê văn phòng	-	347.500.000
Linkhouse	Công ty con	Phí dịch vụ môi giới	-	1.854.707.486
		Hoàn ký quỹ môi giới	100.000.000	-
		Doanh thu dịch vụ môi giới	-	703.131.485
		Thu nhập khác	-	440.000.000
GPT	Công ty con	Phí dịch vụ môi giới	303.769.658	5.264.642.420
		Hoàn ký quỹ môi giới	100.000.000	-
		Thu nhập khác	-	1.186.000.000
Asahi Japan	Công ty con	Phí dịch vụ môi giới	-	64.993.500
		Phí dịch vụ quản lý	-	155.207.348
		Thu nhập khác	-	380.000.000

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

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

Đơn vị: VND

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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Lũy kế năm 2023</i>	<i>Lũy kế năm 2022</i>
Propcom	Công ty con	Phí dịch vụ môi giới	-	73.141.855
Hà An	Công ty trong cùng tập đoàn	Doanh thu dịch vụ môi giới	32.306.195.728	213.243.331.340
		Phí tiền điện, nước	2.219.368	97.074.735
		Cho vay	-	200.000.000.000
		Lãi từ cho vay	4.992.361.423	2.298.630.137
		Thu hồi gốc vay	31.342.518.403	-
		Mua hàng hóa	-	5.657.145
		Ký quỹ môi giới	-	266.000.000.000
		Ký quỹ thuê mặt bằng	-	100.000.000
Vicco Saigon	Công ty trong cùng tập đoàn	Phí thuê văn phòng	3.207.570.930	7.229.184.915
Charm&CI	Công ty trong cùng tập đoàn	Ký quỹ môi giới	12.617.742.467	-
Bất động sản Tây Nam	Công ty con	Góp vốn	-	4.080.000.000
Hà Thuận Hùng	Công ty trong cùng tập đoàn	Doanh thu dịch vụ môi giới	9.040.793.089	15.938.915.304
		Ký quỹ môi giới	31.114.000.000	-
LinkGroup	Công ty con	Phí dịch vụ môi giới	515.287.965	2.555.965.863
		Cổ tức được chia	1.609.416.000	-
		Hoàn ký quỹ môi giới	6.300.000.000	-
Hội An	Công ty trong cùng tập đoàn	Ký quỹ môi giới	38.150.000.000	-
Đất Xanh Commercial	Công ty con	Góp vốn	1.400.000.000	-
Indochine	Công ty con	Doanh thu dịch vụ môi giới	159.825.797	-

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

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

Đơn vị: VND

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

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản phải thu và phải trả với 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 31/12/2023</i>	<i>Tại ngày 31/12/2022</i>
<i>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</i>				
Hà An	Công ty trong cùng tập đoàn	Doanh thu cung cấp dịch vụ môi giới	694.552.518.118	722.153.269.851
Regal Group	Công ty con	Doanh thu hợp tác kinh doanh	1.350.000.000	18.837.313.882
lhouzz	Công ty con	Doanh thu thanh lý tài sản	-	719.717.755
Công nghệ BĐS	Công ty con	Doanh thu cho thuê văn phòng	423.500.000	423.500.000
Tulip	Công ty con	Doanh thu cho thuê văn phòng	382.250.000	382.250.000
DXMD Việt Nam	Công ty con	Doanh thu cung cấp dịch vụ môi giới	762.740.959	809.061.660
Đất Xanh Miền Nam	Công ty liên kết	Doanh thu cung cấp dịch vụ môi giới	344.892.536	-
Hà Thuận Hùng	Công ty trong 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
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>725.564.859.315</b>	<b>761.129.198.452</b>

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

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

Đơn vị: VND

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

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản phải thu và phải trả với 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 31/12/2023</i>	<i>Tại ngày 31/12/2022</i>
<i>Trả trước cho người bán ngắn hạn</i>				
LinkGroup	Công ty con	Tạm ứng phí dịch vụ môi giới	7.777.824.673	7.914.272.937
GPT	Công ty con	Tạm ứng phí dịch vụ môi giới	2.698.512.093	2.800.750.688
Đất Xanh Miền Tây	Công ty con	Tạm ứng phí dịch vụ môi giới	231.361.784	231.361.784
Đất Xanh Miền Nam	Công ty liên kết	Tạm ứng phí dịch vụ môi giới	18.823.562.352	17.453.035.795
Đất Xanh Miền Bắc	Công ty con	Tạm ứng phí dịch vụ môi giới	540.118.243	540.118.243
lhouzz	Công ty con	Tạm ứng phí dịch vụ môi giới	74.411.184	74.411.184
Propcom	Công ty con	Tạm ứng phí dịch vụ môi giới	115.827.669	115.827.669
DXMD Việt Nam	Công ty con	Tạm ứng phí dịch vụ môi giới	6.434.846.482	7.143.959.616
Asahi Japan	Công ty con	Tạm ứng phí dịch vụ môi giới	-	2
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>36.696.464.480</b>	<b>36.273.737.918</b>

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

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

Đơn vị: VND

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

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản phải thu và phải trả với 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 31/12/2023</i>	<i>Tại ngày 31/12/2022</i>
<i>Phải thu ngắn hạn khác</i>				
DXG	Công ty mẹ	Phải thu khác	2.480.489.982	2.480.489.982
Đất Xanh Miền Tây	Công ty con	Vốn góp HĐHTKD	7.000.000.000	7.000.000.000
		Cổ tức	9.988.304.094	9.988.304.094
Công nghệ BĐS	Công ty con	Lãi cho vay	469.027.778	469.027.778
		Phải thu cho vay	6.000.000.000	6.000.000.000
Đất Xanh Miền Nam	Công ty liên kết	Vốn góp HĐHTKD	1.015.472.100	45.379.472.100
		Lãi cho vay	406.103.300	-
Đất Xanh Miền Bắc	Công ty con	Cổ tức	16.252.870.000	16.252.870.000
Hà An	Công ty trong cùng tập đoàn	Ký quỹ dự án	1.950.650.000.000	1.950.650.000.000
		Tạm ứng cho chủ đầu tư	2.054.879.750.566	2.446.640.760.655
		Lãi cho vay	6.622.498.410	1.630.136.987
Charm&CI	Công ty trong cùng tập đoàn	Ký quỹ dự án	235.000.000.000	222.382.257.533
Regal Group	Công ty con	Cổ tức	9.900.000.000	9.900.000.000
Hà Thuận Hùng	Công ty trong cùng tập đoàn	Tạm ứng cho chủ đầu tư	76.432.457.606	-
<i>Phải thu dài hạn khác</i>				
Hà Thuận Hùng	Công ty trong cùng tập đoàn	Ký quỹ dự án	31.114.000.000	-
Hội An	Công ty trong cùng tập đoàn	Ký quỹ dự án	38.150.000.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>4.446.360.973.836</b>	<b>4.718.773.319.129</b>

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

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

Đơn vị: VND

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

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản phải thu và phải trả với 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 31/12/2023</i>	<i>Tại ngày 31/12/2022</i>
<i>Phải thu về cho vay</i>				
<b>Ngắn hạn</b>				
Hà An	Công ty trong cùng tập đoàn	Cho vay	68.657.481.597	100.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>68.657.481.597</b>	<b>100.000.000.000</b>
<b>Dài hạn</b>				
Đất Xanh Miền Nam	Công ty liên kết	Cho vay	13.931.175.222	-
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>13.931.175.222</b>	<b>-</b>

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Tại ngày 31/12/2023</i>	<i>Tại ngày 31/12/2022</i>
<i>Phải trả người bán ngắn hạn</i>				
lhouzz	Công ty con	Lãi vay	-	4.364.770.405
Hà An	Công ty trong cùng tập đoàn	Tiền điện, nước	500.668	-
Vicco Saigon	Công ty trong cùng tập đoàn	Phí thuê văn phòng	4.129.407.487	1.601.079.464
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>4.129.908.155</b>	<b>5.965.849.869</b>



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

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

Đơn vị: VND

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

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản phải thu và phải trả với 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 31/12/2023</i>	<i>Tại ngày 31/12/2022</i>
<i>Phải trả ngắn hạn khác</i>				
lhouzz	Công ty con	Nhận góp vốn HỒHTKD	86.000.000	20.000.000.000
Đất Xanh Miền Nam	Công ty liên kết	Nhận ký quỹ	6.500.000.000	11.380.000.000
LinkGroup	Công ty con	Nhận ký quỹ	4.700.000.000	11.000.000.000
GPT	Công ty con	Nhận ký quỹ	6.900.000.000	7.000.000.000
Đất Xanh Miền Bắc	Công ty con	Nhận ký quỹ	3.500.000.000	3.500.000.000
DXMD Việt Nam	Công ty con	Nhận ký quỹ	3.000.000.000	3.000.000.000
Nam Trung Bộ	Công ty con	Nhận ký quỹ	-	1.000.000.000
Linkhouse	Công ty con	Nhận ký quỹ	300.000.000	400.000.000
Tiptek	Công ty con	Nhận ký quỹ	1.000.000.000	1.000.000.000
Hà An	Công ty trong cùng tập đoàn	Phải trả dự án	8.535.927.286	8.535.927.286
DXG	Công ty mẹ	Phải trả khác	-	-
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>34.521.927.286</b>	<b>66.815.927.286</b>

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Tại ngày 31/12/2023</i>	<i>Tại ngày 31/12/2022</i>
<i>Vay ngắn hạn</i>				
lhouzz	Công ty con	Vay	-	27.500.000.000
			<b>-</b>	<b>27.500.000.000</b>

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

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

Đơn vị: VND

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

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

Họ và tên	Cho kỳ kế toán từ 01/01/2023 đến 31/12/2023	Cho kỳ kế toán từ 01/01/2022 đến 31/12/2022
Hội đồng quản trị	-	(Trình bày lại) 978.666.666
Tổng giám đốc	1.871.003.693	2.533.562.260
Cách 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>

**27. CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG**

*Cam kết thuê hoạt động*

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

	Tại ngày 31/12/2023	Tại ngày 31/12/2022
Đến 1 năm	2.822.677.308	4.516.239.024
Trên 1 - 5 năm	-	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.822.677.308</b>	<b>4.516.239.024</b>

**28. CÁC 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 riêng của Công ty.

Nguyễn Thị Huyền Trân  
Người lập

Nguyễn Huỳnh Quang Tuấn  
Kế toán trưởng

Phạm Thị Nguyên Thanh  
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 01 năm 2024