

-----★-----
Tp. Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 03 năm 2025
HCM City,, 2025

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ
PERIODIC INFORMATION DISCLOSURE

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

- Tên tổ chức/Name of organization: Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh /Dat Xanh Real Estate Services Joint Stock Company
 - Mã chứng khoán/ Stock code: DXS
 - Địa chỉ/Address: Số 2W Ung văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh/No. 2W Ung Van 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
- Nội dung công bố thông tin/Contents of disclosure:
 - Báo cáo tài chính riêng kiểm toán năm 2024.
Audited separate financial statement for the year ended 31 December 2024.
 - Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán năm 2024.
Audited consolidated financial statement for the year ended 31 December 2024.
 - Giải trình chênh lệch lợi nhuận sau thuế trên Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2024.
Explanation for Profit after tax movement in Audited financial statements for the year ended 31 December 2024.
- Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 31.03/2025 tại đường dẫn <https://ir.datxanhservices.vn/>
This information was published on the company's website on March 31st, 2025, as in the link: <https://ir.datxanhservices.vn/>

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

Nơi nhận/ Recipients:

- SSC, HOSE;
- Lưu/Archived: VT, TC.

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



HUỲNH LÊ ANH PHÚ

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ BẤT ĐỘNG SẢN ĐẤT XANH

Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ BẤT ĐỘNG SẢN ĐẤT XANH
DN: C=VN, S=HỒ CHÍ MINH, L=Quận Bình Thạnh, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ BẤT ĐỘNG SẢN ĐẤT XANH,
OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:3602545493
Reason: I am the author of this document
Date: 2025.03.31 21:28:50+07'00'
Foxit PDF Reader Version: 2024.1.0

Kính gửi/To: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước/ State Securities Committee of Viet Nam

- Sở Giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh/ Ho Chi Minh City Stock Exchange

- Căn cứ quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.

Pursuant to the provisions of Circular No. 96/2020/TT-BTC dated November 16, 2020, on information disclosure on the stock market.

- Căn cứ Báo cáo tài chính riêng và báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán năm 2024 của Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh.

Pursuant to the audited separate financial statements and the audited consolidated financial statements for the year ended 31 December 2024 of Dat Xanh Real Estate Services Joint Stock Company.

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

Dat Xanh Real Estate Services Joint Stock Company (DXS) explained the variance of profit after tax on the audited separate and consolidated financial statements for the year ended 31 December 2024 compared to the same period last year as follows:

Đơn vị tính/Unit: VNĐ

Nội dung Items	Năm/Year 2024	Năm/Year 2023	Chênh lệch (lần) Variance (time)
1. Lợi nhuận sau thuế (BCTC riêng) Net profit after tax (Separate financial statement)	20.378.786.159 20,378,786,159	(163.886.170.313) (163,886,170,313)	NA
2. Lợi nhuận sau thuế (BCTC hợp nhất) Net profit after tax (Consolidated financial statement)	248.079.309.374 248,079,309,374	(160.261.911.611) (160,261,911,611)	NA
2.1. Lợi nhuận sau thuế thuộc về cổ đông Công ty mẹ Net profit after tax attributable to shareholders of the parent	140.670.849.757 140,670,849,757	(168.120.092.464) (168,120,092,464)	NA
2.2. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát Net profit after tax attributable to non-controlling interests	107.408.459.617 107,408,459,617	7.858.180.853 7,858,180,853	14

1

Nguyên nhân/ Reasons:

Lợi nhuận sau thuế trên Báo cáo tài chính công ty mẹ kiểm toán năm 2024 đạt 20 tỷ đồng, so với mức lỗ 163 tỷ đồng ở năm 2023. Lợi nhuận sau thuế trên Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán năm 2024 ghi nhận mức tăng trưởng ấn tượng, đạt 248 tỷ đồng, so với mức lỗ 160 tỷ đồng cùng kỳ năm trước. Kết quả này đến từ sự phục hồi mạnh mẽ của hoạt động dịch vụ môi giới bất động sản trên toàn hệ thống DXS năm 2024, đặc biệt trong nửa cuối năm. Sự khởi sắc này cho thấy thị trường bất động sản đã dần hồi phục sau giai đoạn khó khăn của năm 2023.

Profit after tax on the Audited Seperate Financial Statements for 2024 reached VND 20 billion, compared to a loss of VND 163 billion in 2023. Profit after tax on the Audited Consolidated Financial Statements for 2024 recorded an impressive growth, reaching VND 248 billion, compared to a loss of VND 160 billion in the same period last year. This result comes from the strong recovery of real estate brokerage services segment across the DXS system in 2024, particularly in the second half of the year. This rebound demonstrates that the real estate market has gradually recovered after the difficult period of 2023.

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 fully responsible for this published information.

Nơi nhận/ Recipients:

- Như trên/ As above
 - Lưu: VT, TC
- Save: Admin Dept, Finance Dept

CTCP 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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024



**Shape the future
with confidence**

Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Tổng Giám đốc	2
Báo cáo kiểm toán độc lập	3 - 4
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	5 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	11 – 58
Phụ lục 1 - Danh sách công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2024	59 - 61

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.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ("SGDCKHCM") theo Quyết định số 348/QĐ-SGDHCM do SGDCKHCM cấp ngày 25 tháng 6 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 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 năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Nguyễn Trường Sơn	Chủ tịch	
Ông Trần Quốc Thịnh	Phó Chủ tịch	
Ông Hà Đức Hiếu	Thành viên	
Ông Phạm Anh Khôi	Thành viên	từ nhiệm ngày 19 tháng 7 năm 2024
Ông Trần Thanh Tân	Thành viên độc lập	

ỦY BAN KIỂM TOÁN

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

Ông Trần Thanh Tân	Trưởng ban	
Ông Trần Quốc Thịnh	Thành viên	bổ nhiệm ngày 6 tháng 8 năm 2024
Ông Phạm Anh Khôi	Thành viên	từ nhiệm ngày 19 tháng 7 năm 2024

TỔNG GIÁM ĐỐC

Tổng Giám đốc trong năm và vào ngày lập báo cáo này là Bà Phạm Thị Nguyên Thanh.

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này là Bà Phạm Thị Nguyên Thanh.

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam là công ty kiểm toán cho Công ty.

Công ty Cổ phần 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 của Công ty và các công ty con (sau đây gọi chung là "Nhóm Công ty") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024.

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

Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính hợp nhất cho từng 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 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 kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2024, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.



Phạm Thị Nguyên Thanh
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 28 tháng 3 năm 2025



Shape the future
with confidence

Ernst & Young Vietnam Limited
20th Floor, Bitexco Financial Tower
2 Hai Trieu Street, District 1
Ho Chi Minh City, Vietnam

Tel: +84 28 3824 5252
Email: eyhcmc@vn.ey.com
Website (EN): ey.com/en_vn
Website (VN): ey.com/vi_vn

Số tham chiếu: 11950710/67735395-HN

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Quý Cổ đông của Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh ("Công ty") và các công ty con (sau đây gọi chung là "Nhóm Công ty") được lập Ngày 28 tháng 3 năm 2025 và được trình bày từ trang 5 đến trang 58, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2024, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

Trách nhiệm của Tổng Giám đốc

Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính hợp nhất do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Nhóm Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Nhóm Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính hợp nhất.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp để làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.



Shape the future
with confidence

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



Trần Nam Dũng
Phó Tổng Giám đốc
Giấy CNDKHN kiểm toán
Số: 3021-2024-004-1

Nguyễn Minh Thanh
Kiểm toán viên
Giấy CNDKHN kiểm toán
Số: 5559-2025-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 28 tháng 3 năm 2025

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		14.276.268.088.427	14.568.551.618.148
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	416.086.372.405	206.528.873.542
111	1. Tiền		200.477.093.000	104.099.513.546
112	2. Các khoản tương đương tiền		215.609.279.405	102.429.359.996
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		77.640.684.561	96.944.701.710
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5	77.640.684.561	96.944.701.710
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		9.221.207.827.910	9.976.983.706.252
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	894.824.565.273	1.219.165.601.078
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	1.036.779.393.772	755.868.945.884
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	199.733.335.227	169.624.641.602
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	7.292.771.229.555	7.985.271.777.226
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	10	(203.081.166.914)	(153.127.730.535)
139	6. Tài sản thiếu chờ xử lý		180.470.997	180.470.997
140	IV. Hàng tồn kho	11	4.390.771.827.163	4.119.376.841.741
141	1. Hàng tồn kho		4.390.771.827.163	4.119.376.841.741
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		170.561.376.388	168.717.494.903
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	17	148.241.195.741	144.283.470.835
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		15.506.733.682	19.076.781.813
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		6.813.446.965	5.357.242.255

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		792.250.713.793	888.568.313.256
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		79.136.171.368	204.176.866.878
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	8	-	45.273.693.625
216	2. Phải thu dài hạn khác	9	79.136.171.368	158.903.173.253
220	II. Tài sản cố định		202.864.473.344	199.270.576.141
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	137.742.580.585	145.505.330.693
222	Nguyên giá		232.930.600.999	226.041.905.621
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(95.188.020.414)	(80.536.574.928)
227	2. Tài sản cố định vô hình	13	65.121.892.759	53.765.245.448
228	Nguyên giá		104.368.778.862	83.917.015.339
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(39.246.886.103)	(30.151.769.891)
230	III. Bất động sản đầu tư	14	62.967.325.925	36.540.736.978
231	1. Nguyên giá		68.934.690.108	39.568.913.299
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(5.967.364.183)	(3.028.176.321)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		96.455.389.025	128.811.368.895
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	15	96.455.389.025	128.811.368.895
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	16	142.437.098.605	93.981.754.100
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết		116.937.098.605	68.981.754.100
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		500.000.000	-
255	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		25.000.000.000	25.000.000.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		208.390.255.526	225.787.010.264
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	17	73.879.654.097	70.523.952.589
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	32.3	19.319.578.100	19.063.211.195
269	3. Lợi thế thương mại	18	115.191.023.329	136.199.846.480
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		15.068.518.802.220	15.457.119.931.404

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		6.752.105.974.741	7.354.175.665.787
310	I. Nợ ngắn hạn		6.313.080.101.657	6.754.419.467.135
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	19	290.428.139.442	282.833.464.557
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	20	398.368.214.022	363.629.088.692
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	21	177.706.254.099	233.123.924.404
314	4. Phải trả người lao động		87.023.966.200	88.191.478.832
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	22	409.179.419.819	350.036.085.878
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	23	75.520.490.466	105.178.503.034
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	24	2.889.456.888.859	3.567.185.882.171
320	8. Vay ngắn hạn	25	1.834.434.542.987	1.606.355.163.135
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		150.962.185.763	157.885.876.432
330	II. Nợ dài hạn		439.025.873.084	599.756.198.652
337	1. Phải trả dài hạn khác		210.000.000	160.000.000
338	2. Vay dài hạn	25	377.960.774.216	547.674.848.160
341	3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	32.3	60.855.098.868	51.921.350.492
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		8.316.412.827.479	8.102.944.265.617
410	I. Vốn chủ sở hữu	26.1	8.316.412.827.479	8.102.944.265.617
411	1. Vốn cổ phần		5.791.031.240.000	5.741.031.240.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		5.791.031.240.000	5.741.031.240.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		4.503.548.710	4.503.548.710
414	3. Vốn khác của chủ sở hữu		24.503.464.043	24.503.464.043
418	4. Quỹ đầu tư phát triển		6.193.919.585	6.193.919.585
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		186.039.773.235	89.978.362.170
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		45.368.923.478	258.098.454.634
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối (lỗ) năm nay		140.670.849.757	(168.120.092.464)
429	6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		2.304.140.881.906	2.236.733.731.109
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		15.068.518.802.220	15.457.119.931.404

Lê Phương Đan Thư
Người lập

Nguyễn Huỳnh Quang Tuấn
Kế toán trưởng

Phạm Thị Nguyễn Thanh
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 3 năm 2025

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	27.1	2.609.745.694.557	1.997.404.377.548
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	27.1	(171.858.947.836)	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	27.1	2.437.886.746.721	1.997.404.377.548
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	28	(1.259.975.327.160)	(1.287.102.210.270)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		1.177.911.419.561	710.302.167.278
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	27.2	31.380.199.206	47.665.734.279
22	7. Chi phí tài chính	29	(102.609.363.505)	(134.239.550.690)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(97.857.939.660)	(126.397.721.563)
24	8. Phần lỗ trong công ty liên kết		(38.559.550.659)	(107.143.370.368)
25	9. Chi phí bán hàng	30	(443.420.829.768)	(325.472.011.043)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	30	(289.973.077.947)	(278.366.045.981)
30	11. Lợi nhuận (lỗ) thuần từ hoạt động kinh doanh		334.728.796.888	(87.253.076.525)
31	12. Thu nhập khác	31	40.997.693.209	37.942.281.466
32	13. Chi phí khác	31	(34.394.197.119)	(30.226.336.280)
40	14. Lợi nhuận khác	31	6.603.496.090	7.715.945.186
50	15. Tổng lợi nhuận (lỗ) kế toán trước thuế		341.332.292.978	(79.537.131.339)
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	32.1	(84.575.602.133)	(29.952.562.262)
52	17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	32.3	(8.677.381.471)	(50.772.218.010)
60	18. Lợi nhuận (lỗ) sau thuế TNDN		248.079.309.374	(160.261.911.611)
61	19. Lợi nhuận (lỗ) sau thuế của cổ đông công ty mẹ		140.670.849.757	(168.120.092.464)
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		107.408.459.617	7.858.180.853
70	21. Lãi (lỗ) cơ bản trên cổ phiếu	26.4	236	(290)
71	22. Lãi (lỗ) suy giảm trên cổ phiếu	26.4	236	(290)

Lê Phương Đan Thu
Người lập

Nguyễn Huỳnh Quang Tuấn
Kế toán trưởng

Phạm Thị Nguyên Thanh
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 3 năm 2025

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
	Tổng lợi nhuận (lỗ) kế toán trước thuế		341.332.292.978	(79.537.131.339)
02	Điều chỉnh cho các khoản: Khấu hao và hao mòn	12,13, 14,18	48.678.342.718	51.854.690.383
03	Các khoản dự phòng		49.383.397.931	24.478.436.575
05	Lỗ từ hoạt động đầu tư		9.742.607.900	60.319.297.898
06	Chi phí lãi vay	29	97.857.939.660	126.397.721.563
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		546.994.581.187	183.513.015.080
09	Giảm các khoản phải thu		691.861.676.820	555.753.957.785
10	(Tăng) giảm hàng tồn kho		(271.397.004.222)	65.918.745.168
11	Giảm các khoản phải trả		(515.366.966.460)	(784.149.158.790)
12	(Tăng) giảm chi phí trả trước		(19.694.910.858)	4.195.818.608
14	Tiền lãi vay đã trả		(98.053.583.270)	(124.348.406.493)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	21	(108.456.973.855)	(78.477.722.032)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(7.723.530.244)	(7.986.391.488)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động kinh doanh		218.163.289.098	(185.580.142.162)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định		(39.515.940.188)	(24.267.308.879)
22	Tiền thu từ thanh lý tài sản cố định		8.289.974.392	3.171.366.310
23	Tiền chi cho vay, gửi ngân hàng có kỳ hạn		(52.449.658.232)	(89.246.088.726)
24	Tiền thu hồi từ tiền cho vay, gửi có kỳ hạn		86.918.675.381	162.525.912.175
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(121.192.692.829)	(9.643.226.450)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		975.100.000	69.712.889
27	Tiền thu lãi tiền gửi, cho vay		48.216.445.552	38.900.460.020
30	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động đầu tư		(68.758.095.924)	81.510.827.339

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
31	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
	Nhận vốn góp từ cổ đông không kiểm soát	26.1	6.450.000.000	57.658.000.001
32	Trả lại vốn góp cho cổ đông	26.1	-	(3.920.000.000)
33	Tiền thu từ đi vay	25	1.861.355.120.558	1.582.260.528.729
34	Tiền trả nợ gốc vay	25	(1.803.952.314.650)	(1.747.464.332.199)
36	Cổ tức đã trả		(3.700.500.219)	(70.460.788.247)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động tài chính		60.152.305.689	(181.926.591.716)
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong năm		209.557.498.863	(285.995.906.539)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		206.528.873.542	492.524.780.081
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	416.086.372.405	206.528.873.542

Lê Phương Đan Thu
Người lập

Nguyễn Huỳnh Quang Tuấn
Kế toán trưởng



Phạm Thị Nguyên Thanh
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 3 năm 2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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 ("SGDCKHCM") theo Quyết định số 348/QĐ-SGDHCM do SGDCKHCM cấp ngày 25 tháng 6 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 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 2024 là 2.298 (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 2.275).

Cơ cấu tổ chức

Cơ cấu tổ chức của Công ty bao gồm 13 công ty con trực tiếp và 38 công ty con gián tiếp được trình bày tại Phụ lục 1.

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Nhóm Công ty 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

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 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 2024.

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

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

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

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

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Hàng tồn kho

Hàng hóa bất động sản

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

- ▶ Chi phí mua đất, 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.2 Hàng tồn kho (tiếp theo)

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 tính theo giá 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 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 hợp nhất. Khi hàng tồn kho bị hủy bỏ do hết hạn sử dụng, mất phẩm chất, hư hỏng, không còn giá trị sử dụng, các khoản chênh lệch phát sinh giữa số dự phòng giảm giá hàng tồn kho đã trích lập và giá gốc hàng tồn kho được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.3 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên bảng cân đối kế toán 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.

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 năm. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Khi các khoản nợ phải thu khó đòi được xác định là không thể thu hồi được và kế toán thực hiện xóa nợ, các khoản chênh lệch phát sinh giữa số dự phòng nợ phải thu khó đòi và giá gốc nợ phải thu được hạch toán vào 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 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 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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 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
Tài sản cố định khác	3 - 5 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 Bất động sản đầu tư

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

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

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

Nhà cửa và vật kiến trúc	25 - 50 năm
--------------------------	-------------

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.8 *Chi phí đi vay*

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Nhóm Công ty.

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

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

3.9 *Chi phí trả trước*

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất 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 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.

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

Nhóm Công ty mua các công ty con sở hữu tài sản và có các hoạt động sản xuất kinh doanh. Tại thời điểm mua, Nhóm Công ty sẽ xác định việc mua công ty con có phải là giao dịch hợp nhất kinh doanh hay không. Giao dịch này được coi là hoạt động hợp nhất kinh doanh nếu công ty con có các hoạt động sản xuất kinh doanh gắn liền với tài sản được mua.

Nếu việc mua lại công ty con không phải là giao dịch hợp nhất kinh doanh, giao dịch đó được hạch toán như là một giao dịch mua một nhóm các tài sản và nợ phải trả. Giá phí mua được phân bổ vào các tài sản và nợ phải trả dựa trên giá trị hợp lý tương ứng của các tài sản và nợ phải trả, và không có lợi thế thương mại hay thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận.

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 năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong năm phát sinh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.11 Đầu tư vào công ty liên kết

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

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

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

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

3.12 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

Dự phòng cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

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

3.13 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.

3.14 Vốn góp của chủ sở hữu

Cổ phiếu phổ thông

Cổ phiếu phổ thông được ghi nhận theo giá phát hành trừ đi các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành cổ phiếu, sau khi trừ đi các ảnh hưởng thuế. Các chi phí này được ghi nhận là một khoản khấu trừ từ thặng dư vốn cổ phần.

Thặng dư vốn cổ phần

Thặng dư vốn cổ phần phản ánh khoản chênh lệch giữa mệnh giá và giá phát hành cổ phiếu trừ đi chi phí phát hành cổ phiếu thực tế phát sinh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.15 *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.

3.16 *Lãi trên cổ phiếu*

Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi) 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 phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

3.17 *Ghi nhận doanh thu*

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

Doanh thu bán nhà phố và căn hộ

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.17 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

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 năm tài chính 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 năm 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.

3.18 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 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 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 trong báo cáo tài chính hợp nhất.

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

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

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.18 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho 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 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 thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng năm tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

3.19 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.

3.20 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 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	4.061.267.229	3.172.137.963
Tiền gửi ngân hàng	196.415.825.771	100.927.375.583
Các khoản tương đương tiền (*)	215.609.279.405	102.429.359.996
TỔNG CỘNG (**)	416.086.372.405	206.528.873.542

(*) 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 2 - 6%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 3 - 6%/năm).

Một phần các khoản tương đương tiền này được dùng làm tài sản cầm cố cho các khoản vay ngắn hạn tại các ngân hàng thương mại (Thuyết minh số 25).

(**) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, số dư tiền gửi ngân hàng và tương đương tiền trị giá 5.270.595.429 VND được tạm khóa bởi ngân hàng theo mục đích sử dụng của dự án bất động sản.

5. ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

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 3,6 đến 6%/ năm (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 3,6 - 6% năm).

Một phần các khoản này được dùng làm tài sản cầm cố cho các khoản vay ngắn hạn tại các ngân hàng thương mại (Thuyết minh số 25).

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu từ bên khác	475.227.581.044	483.788.558.626
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	419.596.984.229	735.377.042.452
TỔNG CỘNG	894.824.565.273	1.219.165.601.078
Dự phòng phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 10)	(88.406.267.635)	(105.894.703.452)
GIÁ TRỊ THUẦN	806.418.297.638	1.113.270.897.626

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước cho nhà cung cấp	904.837.444.066	735.578.062.253
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư và Thương mại Thăng Long (*)	158.128.975.466	158.128.975.466
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Tecco	76.112.870.000	13.930.474.939
- Trả trước cho các cá nhân	25.957.754.725	25.957.754.725
- Các nhà cung cấp khác	644.637.843.875	537.560.857.123
Trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	131.941.949.706	20.290.883.631
TỔNG CỘNG	1.036.779.393.772	755.868.945.884
Dự phòng trả trước cho người bán (Thuyết minh số 10)	(680.759.327)	-
GIÁ TRỊ THUẦN	1.036.098.634.445	755.868.945.884

(*) Số dư thể hiện khoản ứng trước cho chủ đầu tư để sở hữu các căn hộ của dự án Sky View Plaza tại phường Phương Liệt, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội.

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Ông Nguyễn Khắc Vĩnh (*)	78.200.000.000	78.200.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Bất động sản G5	30.000.000.000	-
Khác	35.002.160.005	22.617.160.005
Cho vay bên liên quan (Thuyết minh số 33)	56.531.175.222	68.807.481.597
	199.733.335.227	169.624.641.602
Dài hạn		
Cho vay bên liên quan (Thuyết minh số 33)	-	45.273.693.625
TỔNG CỘNG	199.733.335.227	214.898.335.227

(*) Đây là khoản cho vay với mục đích phối hợp thực hiện công tác giải phóng mặt bằng nhằm triển khai dự án huyện Kim Thành, tỉnh Hải Dương, dự án đã được tỉnh Hải Dương chấp nhận chủ trương đầu tư cho liên doanh Công ty TNHH Khánh Hòa VN và Công ty Cổ phần Dịch vụ và Địa ốc Đất xanh Miền Bắc.

Các khoản cho vay ngắn hạn có kỳ hạn không quá 12 tháng và hưởng lãi suất từ 10% đến 13%/năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

9. PHẢI THU KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Ký quỹ, ký cược cho các hợp đồng tiếp thị và phân phối dự án bất động sản (*)	4.923.834.599.697	4.529.656.421.420
Hoàn trả cho chủ đầu tư (**)	1.762.642.935.893	2.054.879.750.566
Vốn góp theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD")	203.791.869.489	191.702.067.777
Tạm ứng nhân viên	77.825.176.000	406.936.953.370
Khác	324.676.648.476	802.096.584.093
	7.292.771.229.555	7.985.271.777.226
Dài hạn		
Ký quỹ, ký cược	74.116.171.368	81.221.100.000
Vốn góp của các HĐHTKD	5.020.000.000	77.682.073.253
	79.136.171.368	158.903.173.253
TỔNG CỘNG	7.371.907.400.923	8.144.174.950.479
Dự phòng phải thu khác (Thuyết minh số 10)	(113.994.139.952)	(47.233.027.083)
GIÁ TRỊ THUẦN	7.257.913.260.971	8.096.941.923.396
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu các bên liên quan</i>		
(Thuyết minh số 33)	5.116.559.089.150	5.684.922.840.621
<i>Phải thu các bên khác</i>	2.141.354.171.821	2.412.019.082.775

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

(**) Số dư cuối kỳ thể hiện khoản tạm hoàn trả cho chủ đầu tư dự án Gem Sky World – Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hà An.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

10. DỰ PHÒNG PHẢI THU NGẮN HẠN KHÓ ĐÒI

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự phòng các khoản kỳ quỹ, tạm ứng	113.994.139.952	47.233.027.083
Dự phòng phải thu của khách hàng	88.406.267.635	105.894.703.452
Dự phòng trả trước người bán	680.759.327	-
TỔNG CỘNG	203.081.166.914	153.127.730.535

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	153.127.730.535	128.649.293.960
Cộng: Dự phòng trích lập trong năm	106.658.084.551	60.478.341.820
Trừ: Hoàn nhập dự phòng trong năm	(56.704.648.172)	(35.999.905.245)
Số cuối năm	203.081.166.914	153.127.730.535

11. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Bất động sản dở dang (*)	4.132.581.529.717	3.580.132.298.846
Bất động sản hàng hóa	246.554.191.605	523.500.988.781
Bất động sản thành phẩm	9.586.572.702	10.866.046.447
Khác	2.049.533.139	4.877.507.667
TỔNG CỘNG	4.390.771.827.163	4.119.376.841.741

(*) Số cuối năm chủ yếu bao gồm tiền sử dụng đất, chi phí giải phóng mặt bằng, chi phí xây dựng và phát triển dự án Bảo Ninh 1, La Maison, Đất Quảng Riverside và các dự án khác.

Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với một số dự án được dùng làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngân hàng (Thuyết minh số 25.1 và 25.2).

Chi phí lãi vay vốn hóa

Trong năm, Nhóm Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là 115.148.915.708 VND (cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023: 107.906.793.829 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.

Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

12. 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
VND						
Nguyên giá:						
Số đầu năm	101.089.406.269	6.066.058.764	82.280.818.315	13.028.021.953	23.577.600.320	226.041.905.621
Mua mới trong năm	14.568.953.382	223.761.636	650.823.900	59.800.000	106.746.482	15.610.085.400
Chuyển đổi sang BĐS đầu tư	(5.765.287.119)	-	-	-	-	(5.765.287.119)
Thanh lý	(1.321.366.266)	(443.082.091)	(1.191.654.546)	-	-	(2.956.102.903)
Số cuối năm	108.571.706.266	5.846.738.309	81.739.987.669	13.087.821.953	23.684.346.802	232.930.600.999
Trong đó:						
Đã khấu hao hết	-	-	20.575.900.000	10.123.246.130	542.622.273	31.241.768.403
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Số đầu năm	(13.543.314.752)	(1.268.958.226)	(54.628.440.712)	(9.381.228.170)	(1.714.633.068)	(80.536.574.928)
Khấu hao trong năm	(4.120.522.046)	(1.319.812.975)	(8.793.286.803)	(1.702.070.091)	(1.120.008.032)	(17.055.699.947)
Chuyển đổi sang BĐS đầu tư	1.441.317.782	-	-	-	-	1.441.317.782
Thanh lý	165.170.787	152.286.343	645.479.549	-	-	962.936.679
Số cuối năm	(16.057.348.229)	(2.436.484.858)	(62.776.247.966)	(11.083.298.261)	(2.834.641.100)	(95.188.020.414)
Giá trị còn lại:						
Số đầu năm	87.546.091.517	4.797.100.538	27.652.377.603	3.646.793.783	21.862.967.252	145.505.330.693
Số cuối năm	92.514.358.037	3.410.253.451	18.963.739.703	2.004.523.692	20.849.705.702	137.742.580.585
Trong đó:						
Thế chấp để đảm bảo các khoản vay (Thuyết minh số 25.1 và 25.2)	-	-	30.446.566.910	-	-	30.446.566.910

Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VỐ HÌNH

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm	Tài sản khác	VND Tổng cộng
Nguyên giá:				
Số đầu năm	34.785.555.399	48.866.459.940	265.000.000	83.917.015.339
Kết chuyển từ XDCBDD	-	20.210.808.523	-	20.210.808.523
Mua mới	-	290.955.000	-	290.955.000
Giảm do thanh lý công ty con	-	(50.000.000)	-	(50.000.000)
Số cuối năm	34.785.555.399	69.318.223.463	265.000.000	104.368.778.862
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Số đầu năm	-	(30.053.585.301)	(98.184.590)	(30.151.769.891)
Hao mòn trong năm	-	(9.100.427.879)	(15.521.661)	(9.115.949.540)
Giảm do thanh lý công ty con	-	20.833.328	-	20.833.328
Số cuối năm	-	(39.133.179.852)	(113.706.251)	(39.246.886.103)
Giá trị còn lại:				
Số đầu năm	34.785.555.399	18.812.874.639	166.815.410	53.765.245.448
Số cuối năm	34.785.555.399	30.185.043.611	151.293.749	65.121.892.759

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

VND

Nhà cửa và vật kiến trúc

Nguyên giá:

Số đầu năm	39.568.913.299
Mua mới	29.897.297.858
Chuyển từ TSCĐ hữu hình	5.765.287.119
Thanh lý	(6.296.808.168)
Số cuối năm	68.934.690.108

Giá trị khấu hao lũy kế:

Số đầu năm	(3.028.176.321)
Khấu hao trong năm	(1.497.870.080)
Chuyển từ TSCĐ hữu hình	(1.441.317.782)
Số cuối năm	(5.967.364.183)

Giá trị còn lại:

Số đầu năm	36.540.736.978
Số cuối năm	62.967.325.925

Thuyết minh bổ sung:

Các khoản doanh thu cho thuê và chi phí hoạt động liên quan đến bất động sản đầu tư được trình bày như sau:

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	3.686.311.270	4.149.593.793
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm	2.075.129.860	1.650.082.493

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31 tháng 12 năm 2024. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê thực tế và giá thị trường của tài sản, Chúng tôi tin tưởng rằng giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại tại ngày này.

15. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí phát triển phần mềm	54.786.919.578	53.081.056.805
Xây dựng văn phòng	40.993.346.488	74.446.365.229
Khác	675.122.959	1.283.946.861
TỔNG CỘNG	96.455.389.025	128.811.368.895

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

16. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư vào công ty liên kết (Thuyết minh số 16.1)	116.937.098.605	68.981.754.100
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (Thuyết minh số 16.2)	25.000.000.000	25.000.000.000
Đầu tư vào đơn vị khác	500.000.000	-
TỔNG CỘNG	142.437.098.605	93.981.754.100

16.1 Đầu tư vào công ty liên kết

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

Tên công ty liên kết	Lĩnh vực kinh doanh	Số cuối năm		Số đầu năm	
		Tỷ lệ	Giá trị ghi sổ VND	Tỷ lệ	Giá trị ghi sổ VND
		lợi ích %		lợi ích %	
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh BĐS Lan Anh (i)	Kinh doanh BĐS	30	49.143.298.420	-	-
Công ty TNHH Đầu tư Lê Gia Newland (ii)	Kinh doanh BĐS	50	39.255.468.825	40	31.589.491.209
Công ty TNHH Tư vấn & Đầu tư Tadugo (iii)	Kinh doanh và môi giới BĐS	25	25.000.000.000	-	-
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Indochine	Kinh doanh và môi giới BĐS	28	2.396.895.164	-	-
Công ty Cổ phần Nhà Ở Ngay Reco	Kinh doanh và môi giới BĐS	25	1.004.462.930	-	-
Công ty Cổ phần Sight Realty	Kinh doanh và môi giới BĐS	25	83.159.021	-	-
Công ty Cổ phần Vision Realty	Kinh doanh và môi giới BĐS	36	23.263.621	-	-
Công ty Cổ Phần Landtogo	Kinh doanh và môi giới BĐS	36	16.925.249	-	-
Công ty Cổ phần Houzz Agent	Kinh doanh và môi giới BĐS	36	7.918.975	-	-
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Đất Phước Thịnh	Kinh doanh và môi giới BĐS	36	5.706.400	-	-
Đất xanh Miền Nam	Kinh doanh và môi giới BĐS	49	-	49	37.392.262.891
TỔNG CỘNG			116.937.098.605		68.981.754.100

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

16.1 Đầu tư vào công ty liên kết (tiếp theo)

Chi tiết khoản đầu tư vào công ty liên kết như sau (tiếp theo):

- (i) Công ty TNHH Bất động sản Lan Anh là một công ty TNHH được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 3702805498 do SKHĐT Tỉnh Bình Dương cấp ngày 30 tháng 8 năm 2019, và các GCNĐKKD điều chỉnh sau đó. Hoạt động kinh doanh chính hiện tại của Công ty này là kinh doanh bất động sản.
- (ii) Công ty TNHH Đầu tư Lê Gia Newland là một công ty TNHH được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 4101464774 do SKHĐT Tỉnh Bình Định cấp ngày 13 tháng 5 năm 2016, và các GCNĐKKD điều chỉnh sau đó. Hoạt động kinh doanh chính hiện tại của Công ty này là kinh doanh bất động sản, kinh doanh và khai thác khoáng sản, xây dựng công trình.
- (iii) Công ty TNHH Tư vấn và Đầu tư Tadugo là một công ty TNHH được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 0202203309 do SKHĐT Thành phố Hải Phòng cấp ngày 7 tháng 6 năm 2023, và các GCNĐKKD điều chỉnh sau đó. Hoạt động kinh doanh chính hiện tại của Công ty này là kinh doanh bất động sản.

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

VND

Giá gốc khoản đầu tư:

Số đầu năm	176.125.124.468
Tăng trong năm	<u>86.514.895.164</u>
Số cuối năm	<u>262.640.019.632</u>

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

Số đầu năm	(107.143.370.368)
Phản lỗ từ công ty liên kết trong năm	<u>(38.559.550.659)</u>
Số cuối năm	<u>(145.702.921.027)</u>

Giá trị còn lại:

Số đầu năm	<u>68.981.754.100</u>
Số cuối năm	<u>116.937.098.605</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

16.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn thể hiện các khoản trái phiếu của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam và Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam. Các trái phiếu này có thời hạn từ bảy (7) năm đến mười (10) năm và hưởng lãi suất tham chiếu +1%/năm.

17. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	148.241.195.741	144.283.470.835
Chi phí hoa hồng môi giới, nhà mướn	116.753.729.625	129.192.259.911
Công cụ, dụng cụ	1.129.247.568	1.067.262.338
Chi phí thuê văn phòng	529.375.480	995.663.655
Khác	29.828.843.068	13.028.284.931
Dài hạn	73.879.654.097	70.523.952.589
Chi phí sửa chữa văn phòng	12.610.560.497	6.339.583.698
Công cụ, dụng cụ	5.033.219.520	3.702.924.137
Chi phí hoa hồng môi giới, nhà mướn	2.439.216.200	8.326.439.536
Khác	53.796.657.880	52.155.005.218
TỔNG CỘNG	222.120.849.838	214.807.423.424

18. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

	VND
Nguyên giá:	
Số đầu năm và số cuối năm	210.088.231.451
Phân bổ lũy kế:	
Số đầu năm	(73.888.384.971)
Phân bổ trong năm	(21.008.823.151)
Số cuối năm	(94.897.208.122)
Giá trị còn lại:	
Số đầu năm	136.199.846.480
Số cuối năm	115.191.023.329

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

19. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

		VND
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả nhà cung cấp	289.594.130.590	278.101.494.752
- Công ty Cổ phần Vật tư Thiết bị và Đầu tư Xây dựng M.E.I	29.737.440.955	29.737.440.955
- Công ty Cổ phần Vinaconex 25	24.343.043.368	32.160.025.942
- Khác	235.513.646.267	216.204.027.855
Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	834.008.852	4.731.969.805
TỔNG CỘNG	<u>290.428.139.442</u>	<u>282.833.464.557</u>

20. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

		VND
	Số cuối năm	Số đầu năm
Cá nhân mua căn hộ và đất nền	311.651.821.693	312.541.499.544
Khách hàng khác trả tiền trước	77.577.410.235	48.886.397.436
Bên liên quan (Thuyết minh số 33)	9.138.982.094	2.201.191.712
TỔNG CỘNG	<u>398.368.214.022</u>	<u>363.629.088.692</u>

Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

21. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC

	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	Giảm do thanh lý công ty con	Số cuối năm
					VND
Thuế thu nhập doanh nghiệp	125.855.823.782	84.575.602.133	(108.456.973.855)	-	101.974.452.060
Thuế giá trị gia tăng	83.223.591.263	188.348.149.054	(218.120.304.795)	(4.547.677.362)	48.903.758.160
Thuế thu nhập cá nhân	12.000.299.007	57.964.222.376	(58.026.122.786)	(2.124.981.327)	9.813.417.270
Khác	12.044.210.352	12.071.888.324	(7.101.002.387)	(469.680)	17.014.626.609
TỔNG CỘNG	233.123.924.404	342.959.861.887	(391.704.403.823)	(6.673.128.369)	177.706.254.099

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

22. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí xây dựng dự án	194.191.255.149	187.103.858.620
Chi phí hỗ trợ lãi suất	89.427.890.970	89.402.221.969
Phí môi giới	38.929.712.320	36.199.778.997
Chi phí quảng cáo	4.191.698.334	5.868.389.431
Khác	82.438.863.046	31.461.836.861
TỔNG CỘNG	409.179.419.819	350.036.085.878

23. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

Khoản này thể hiện phần dịch vụ môi giới bất động sản chưa hoàn thành.

24. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Thu hộ cho chủ đầu tư (*)	2.490.178.202.703	3.052.234.104.970
Nhận góp vốn theo HDHTKD	109.322.967.499	157.384.732.351
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	74.207.025.499	109.962.242.619
Khác	215.748.693.158	247.604.802.231
TỔNG CỘNG	2.889.456.888.859	3.567.185.882.171
Trong đó:		
Phải trả bên khác	2.681.364.856.539	3.281.857.605.557
Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 33)	208.092.032.320	285.328.276.614

(*) Số cuối năm thể hiện số tiền nhận đặt cọc của khách mua các sản phẩm thuộc dự án Gem Sky World và các dự án khác.

25. VAY

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	1.834.434.542.987	1.606.355.163.135
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 25.1)	805.341.545.964	855.230.182.819
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 25.2)	972.022.997.023	692.087.480.316
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	-	51.537.500.000
Vay bên khác	57.070.000.000	7.500.000.000
Dài hạn	377.960.774.216	547.674.848.160
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 25.2)	362.960.774.216	531.954.848.160
Vay bên khác	15.000.000.000	15.720.000.000
TỔNG CỘNG	2.212.395.317.203	2.154.030.011.295

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

25. VAY (tiếp theo)

Tình hình tăng giảm các khoản vay như sau:

	Năm nay	VND Năm trước
Số đầu năm	2.154.030.011.295	2.317.583.814.765
Vay trong năm	1.861.355.120.558	1.582.260.528.729
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	962.500.000	1.650.000.000
Trả nợ gốc vay, trái phiếu	(1.803.952.314.650)	(1.747.464.332.199)
Số cuối năm	<u>2.212.395.317.203</u>	<u>2.154.030.011.295</u>

25.1 Các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng để bổ sung vốn lưu động và chịu lãi suất có thể áp dụng được trình bày như sau:

Ngân hàng	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc	Hình thức đảm bảo
-----------	----------------------	----------------	-------------------

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thăng Long

Khoản vay 1	218.021.798.507	Ngày 10 tháng 2 năm 2025	Hợp đồng tiền gửi trị giá 48.500.000.000 VND và trái phiếu trị giá 25.000.000.000 VND Quyền thu hồi nợ trị giá 585.000.000.000 VND
-------------	-----------------	-----------------------------	---

Ngân hàng Liên Doanh Việt Nga

Khoản vay 1	150.647.933.550	Ngày 30 tháng 11 năm 2025	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của dự án Khu đô thị Phú Mỹ An, Phường Hòa Hải, Quận Ngũ Hành Sơn, Thành phố Đà Nẵng
-------------	-----------------	------------------------------	--

Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng – chi nhánh Hội Sở

Khoản vay 1	119.309.839.478	Từ ngày 11 tháng 1 năm 2025 đến ngày 19 tháng 7 năm 2025	Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn trị giá 7.956.824.185 VND Quyền sử dụng đất của các lô đất thuộc dự án Tiên Hải trị giá 203.056.000.000 VND
Khoản vay 2	43.141.808.904	Từ ngày 26 tháng 7 năm 2025 đến ngày 6 tháng 11 năm 2025	Quyền sử dụng đất của 19 lô đất nền thuộc Khu nhà ở phía Đông đường Hùng Vương thuộc dự án La Maison Premium

162.451.648.382

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

25. VAY (tiếp theo)

25.1 Các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng (tiếp theo)

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng để bổ sung vốn lưu động và chịu lãi suất có thể áp dụng được trình bày như sau: (tiếp theo)

Ngân hàng	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc	Hình thức đảm bảo
-----------	----------------------	----------------	-------------------

Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – chi nhánh Bắc Hà

Khoản vay 1	72.986.209.038	Từ ngày 11 tháng 3 năm 2025 đến ngày 30 tháng 6 năm 2025	Hợp đồng tiền gửi trị giá 9.400.000.000 VND và quyền sử dụng đất thuộc dự án Long Châu trị giá 22.120.000.000 VND
-------------	----------------	--	---

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam

Khoản vay 1	40.000.000.000	Ngày 21 tháng 4 năm 2025	Quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất thuộc dự án Bảo Ninh 1
Khoản vay 2	39.959.914.701	Ngày 10 tháng 2 năm 2025	Quyền sử dụng đất thuộc dự án Tiên Hải trị giá 16.393.500.000 VND
Khoản vay 3	30.673.302.520	Ngày 28 tháng 3 năm 2025	Quyền sử dụng đất thuộc dự án Tiên Hải trị giá 12.649.500.000 VND
Khoản vay 4	6.607.314.585	Từ ngày 30 tháng 7 năm 2024 đến ngày 30 tháng 6 năm 2025	Phương tiện vận tải
Khoản vay 5	351.073.211	Ngày 17 tháng 6 năm 2025	Phương tiện vận tải
	117.591.605.017		

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam

Khoản vay 1	3.815.620.039	Ngày 20 tháng 12 năm 2025	Phương tiện vận tải
-------------	---------------	---------------------------	---------------------

Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam

Khoản vay 1	28.300.000.000	Ngày 23 tháng 5 năm 2025	Tin chấp
Khoản vay 2	23.900.000.000	Ngày 7 tháng 4 năm 2025	Hợp đồng mua bán sản thương mại dự án Tecco Elite
Khoản vay 3	23.900.000.000	Ngày 7 tháng 4 năm 2025	Hợp đồng mua bán sản thương mại dự án Tecco Garden
	76.100.000.000		

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng – Chi nhánh Cần Thơ

Khoản vay 1	3.726.731.431	Ngày 25 tháng 3 năm 2025	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của dự án Cara River Park
-------------	---------------	--------------------------	---

TỔNG CỘNG 805.341.545.964

Các khoản vay ngắn hạn ngân hàng được tính theo lãi suất thị trường áp dụng của từng ngân hàng thương mại.

Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

25. VAY (tiếp theo)

25.2 Các khoản vay dài hạn từ ngân hàng

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

Ngân hàng	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam – Chi nhánh Thủ Thiêm				
Khoản vay 1	772.000.000.000	Ngày 21 tháng 4 năm 2025	Tài trợ các dự án đang triển khai	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của dự án Khu đô thị Bảo Ninh 1 tại Xã Bảo Ninh, Thành phố Đồng Hới, Tỉnh Quảng Bình
Trong đó:				
Vay dài hạn đến hạn trả	772.000.000.000			
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng – Chi nhánh Hội Sở				
Khoản vay 1	204.145.710.271	Ngày 25 tháng 1 năm 2025 đến 28 tháng 10 năm 2026	Tài trợ các dự án đang triển khai	Quyền sử dụng đất của 19 lô đất nền thuộc dự án La Maison Premium
Khoản vay 2	17.100.000.000	Từ ngày 30 tháng 12 năm 2025 đến ngày 18 tháng 4 năm 2026	Tài trợ các dự án đang triển khai	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của dự án Cara River Park
Khoản vay 3	59.379.817	Ngày 30 tháng 6 năm 2026	Mua tài sản	Phương tiện vận tải
TỔNG CỘNG	221.305.090.088			
Trong đó:				
Vay dài hạn đến hạn trả	77.159.379.817			



Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

25.	VAY (tiếp theo)				
25.2	Các khoản vay dài hạn từ ngân hàng (tiếp theo)				
	Chi tiết các khoản vay dài hạn từ ngân hàng được trình bày như sau (tiếp theo):				
	Ngân hàng	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Hình thức đảm bảo
	Ngân hàng TMCP Quân đội – Chi nhánh Đà Nẵng				
	Khoản vay 1	110.000.000.000	Ngày 28 tháng 12 năm 2028	Tài trợ dự án	Quyền sử dụng đất và quyền sử dụng tài sản gắn liền với đất của 20 lô đất thuộc dự án Khu đô thị Đất Quảng Riverside
	Trong đó:				
	Vay dài hạn đến hạn trả	11.000.000.000			
	Ngân hàng Thương mại Hàng Hải Việt Nam – Chi nhánh Long An				
	Khoản vay 1	91.996.278.412	Ngày 22 tháng 12 năm 2026	Tài trợ dự án	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trong tương lai của dự án Cara River Park thuộc sở hữu của Cara Group
	Khoản vay 2	68.702.556.815	Từ ngày 27 tháng 1 năm 2025 đến 26 tháng 12 năm 2025	Tài trợ dự án	
		160.698.835.227			
	Trong đó:				
	Vay dài hạn đến hạn trả	68.702.556.815			
	Ngân hàng First Commercial Bank - Chi nhánh Hồ Chí Minh				
	Khoản vay 1	37.916.666.666	Từ ngày 30 tháng 6 năm 2025 đến 30 tháng 8 năm 2025	Tài trợ dự án	Quyền sử dụng đất và quyền sử dụng nhà ở của 10 lô đất thuộc dự án Khu nhà ở phía Đông đường Trần Đăng Ninh (dự án Le Pavillion) và quyền sử dụng đất của 4 lô đất thuộc dự án Khu biệt thự ven sông Cổ Cò (dự án Phú Mỹ An One River)
	Trong đó:				
	Vay dài hạn đến hạn trả	37.916.666.666			

Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

25. VAY (tiếp theo)

25.2 Các khoản vay dài hạn từ ngân hàng (tiếp theo)

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

Ngân hàng	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Thăng Long				
Khoản vay 1	13.450.000.000	Ngày 21 tháng 7 năm 2038	Mua tài sản	Tài sản gắn liền với đất trị giá 23.085.000.000 VND
Khoản vay 2	1.000.000.000	Ngày 21 tháng 11 năm 2025	Mua tài sản	Phương tiện vận tải
Khoản vay 3	192.000.000	Ngày 29 tháng 10 năm 2025	Mua tài sản	Phương tiện vận tải
Khoản vay 4	192.000.000	Ngày 29 tháng 10 năm 2026	Mua tài sản	Phương tiện vận tải
TỔNG CỘNG	14.834.000.000			
<i>Trong đó:</i>				
Vay dài hạn đến hạn trả	1.192.000.000			
Ngân hàng TMCP Quốc Dân – Chi nhánh Nhân Chính				
Khoản vay 1	5.838.700.000	Ngày 19 tháng 7 năm 2029	Mua tài sản	Phương tiện vận tải
Khoản vay 2	1.668.200.000	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Mua tài sản	Phương tiện vận tải
TỔNG CỘNG	7.506.900.000			
<i>Trong đó:</i>				
Vay dài hạn đến hạn trả	1.668.200.000			

Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

25. VAY (tiếp theo)

25.2 Các khoản vay dài hạn từ ngân hàng (tiếp theo)

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

Ngân hàng	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam – Chi nhánh Thăng Long				
Khoản vay 1	4.117.231.187	Ngày 24 tháng 12 năm 2029	Mua tài sản	Phương tiện vận tải
Khoản vay 2	1.032.768.813	Ngày 24 tháng 12 năm 2025	Mua tài sản	Phương tiện vận tải
	<u>5.150.000.000</u>			
Trong đó:				
Vay dài hạn đến hạn trả	1.032.768.813			
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong – Chi nhánh Hoàn Kiếm				
Khoản vay 1	1.287.504.054	Ngày 29 tháng 1 năm 2028	Mua tài sản	Phương tiện vận tải
Khoản vay 2	1.086.424.908	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Mua tài sản	Phương tiện vận tải
	<u>2.373.928.962</u>			
Trong đó:				
Vay dài hạn đến hạn trả	1.086.424.908			

Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

25.	VAY (tiếp theo)				
25.2	Các khoản vay dài hạn từ ngân hàng (tiếp theo)				
Chi tiết các khoản vay dài hạn từ ngân hàng được trình bày như sau (tiếp theo):					
	Ngân hàng	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Hình thức đảm bảo
	Ngân hàng khác				
	Khác	3.198.350.296	Từ ngày 1 tháng 11 năm 2024 đến 14 tháng 12 năm 2026	Mua tài sản	Phương tiện vận tải
Trong đó:		265.000.004			
Vay dài hạn đến hạn trả					
TỔNG CỘNG		1.334.983.771.239			
Trong đó:					
Vay dài hạn đến hạn trả		362.960.774.216			
Vay dài hạn		972.022.997.023			

Các khoản vay dài hạn ngân hàng được tính theo lãi suất thị trường áp dụng của từng ngân hàng thương mại.

Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

26. VỐN CHỦ SỞ HỮU

26.1 *Tính hình tăng (giảm) nguồn vốn chủ sở hữu*

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác thuộc chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	VND Tổng cộng
Năm trước							
Số đầu năm	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	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)
Lỗ thuần trong năm	-	-	-	-	(168.120.092.464)	7.858.180.853	(160.261.911.611)
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)
Thay đổi tỷ lệ sở hữu tại các công ty con	-	-	-	-	481.034.423	(12.084.260.874)	(11.603.226.451)
Giảm do thanh lý công ty con	-	-	-	-	-	(696.026.628)	(696.026.628)
Giảm khác	-	-	-	-	(20.160.548)	-	(20.160.548)
Số cuối năm	5.741.031.240.000	4.503.548.710	24.503.464.043	6.193.919.585	89.978.362.170	2.236.733.731.109	8.102.944.265.617

Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

26. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

26.1 *Tình hình tăng (giảm) nguồn vốn chủ sở hữu (tiếp theo)*

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác thuộc chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	VND
Năm nay							
Số đầu năm	5.741.031.240.000	4.503.548.710	24.503.464.043	6.193.919.585	89.978.362.170	2.236.733.731.109	8.102.944.265.617
Cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động (*)	50.000.000.000	-	-	-	(50.000.000.000)	-	-
Góp vốn từ cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	6.450.000.000	6.450.000.000
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	140.670.849.757	107.408.459.617	248.079.309.374
Cổ tức trả cho cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	(3.700.500.219)	(3.700.500.219)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(474.517.403)	(325.322.167)	(799.839.570)
Thay đổi lệ sở hữu tại các công ty con	-	-	-	-	5.571.480.369	(42.425.486.434)	(36.854.006.065)
Tăng khác	-	-	-	-	293.598.342	-	293.598.342
Số cuối năm	5.791.031.240.000	4.503.548.710	24.503.464.043	6.193.919.585	186.039.773.235	2.304.140.881.906	8.316.412.827.479

(*) Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01-1/2023/NQ-DXS/ĐHĐCĐ ngày 15 tháng 4 năm 2023 và Nghị quyết HĐQT số 01/2024/NQ-DXS/HĐQT ngày 15 tháng 1 năm 2024, Công ty đã phát hành 5.000.000 cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động năm 2023 ("ESOP") với mệnh giá là 10.000 VND/cổ phiếu. Tổng giá trị phát hành cổ phiếu ESOP theo mệnh giá là 50.000.000.000 đồng được trích từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của năm tài chính 2022. Ngày 22 tháng 2 năm 2024, Công ty đã nhận được Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh lần thứ 20 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp, phê duyệt việc tăng vốn điều lệ từ 5.741.031.240.000 VND lên 5.791.031.240.000 VND. Vào ngày 4 tháng 3 năm 2024, Công ty đã hoàn tất việc phát hành trên và được Sở giao dịch Chứng khoán Hồ Chí Minh phê duyệt theo Quyết định số 109/QĐ-SGDHCM ngày 29 tháng 2 năm 2024.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

26. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

26.2 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Vốn đã góp của chủ sở hữu		
Số đầu năm	5.741.031.240.000	4.531.223.770.000
Phát hành cổ phiếu tăng vốn từ thặng dư cổ phần và lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	-	1.209.807.470.000
Phát hành cổ phiếu trả cổ tức	50.000.000.000	-
Số cuối năm	5.791.031.240.000	5.741.031.240.000

26.3 Cổ phiếu phổ thông

	Số cổ phiếu	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Cổ phiếu được phép phát hành	579.103.124	574.103.124
Cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	579.103.124	574.103.124
Cổ phiếu đang lưu hành <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	579.103.124	574.103.124
Mệnh giá cổ phiếu là 10.000 VND/cổ phần.		

26.4 Lãi (lỗ) trên cổ phiếu

Lãi (lỗ) cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu được tính toán như sau:

	Năm nay	Năm trước (trình bày lại)
Lợi nhuận (lỗ) sau thuế (VND)	140.670.849.757	(168.120.092.464)
Trừ: Quỹ khen thưởng, phúc lợi (VND) (i)	(4.220.125.493)	-
Lợi nhuận (lỗ) thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	136.450.724.264	(168.120.092.464)
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân (ii)	579.103.124	579.103.124
Lãi (lỗ) cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	236	(290)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

26. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

26.4 Lãi (lỗ) trên cổ phiếu (tiếp theo)

- (i) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 được điều chỉnh giảm cho khoản dự tính trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận của năm 2024 được phê duyệt trong Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01-1/2024/NQ-DXS/ĐHĐCĐ ngày 9 tháng 5 năm 2024.
- (ii) Tổng số cổ phiếu bình quân trong năm trước được điều chỉnh do việc phát hành cổ phiếu phổ thông từ nguồn thặng dư vốn cổ phần.

Không có các giao dịch cổ phiếu phổ thông hoặc giao dịch cổ phiếu phổ thông tiềm năng nào xảy ra từ ngày kết thúc kỳ kế toán năm đến ngày hoàn thành báo cáo tài chính hợp nhất này.

27. DOANH THU

27.1 Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm nay	Năm trước
	VND	
Tổng doanh thu	2.609.745.694.557	1.997.404.377.548
Trong đó:		
Doanh thu dịch vụ bất động sản	1.232.702.657.502	611.202.860.020
Doanh thu từ bán căn hộ, nhà phố và đất nền	1.112.506.728.614	1.224.906.569.214
Doanh thu dịch vụ xây dựng	-	20.504.701.419
Doanh thu khác	264.536.308.441	140.790.246.895
Các khoản giảm trừ doanh thu	(171.858.947.836)	-
Trong đó:		
Hàng bán bị trả lại (*)	(171.858.947.836)	-
DOANH THU THUẦN	2.437.886.746.721	1.997.404.377.548
Trong đó:		
Doanh thu với bên khác	2.342.259.705.835	1.686.148.781.713
Doanh thu với bên liên quan (Thuyết minh số 33)	95.627.040.886	311.255.595.835
(*) Đây là giá trị các quyền sử dụng đất tại dự án Đất Quảng Revierside. Nhóm Công ty ghi nhận hàng bán trả lại, đồng thời tiến hành đầu tư thêm thành dự án Regal Victoria Đảo Ngọc.		

27.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay	Năm trước
	VND	
Thu nhập từ lãi cho vay, lãi tiền gửi	31.298.037.596	47.477.508.437
Khác	82.161.610	188.225.842
TỔNG CỘNG	31.380.199.206	47.665.734.279

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

28. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn bán căn hộ, nhà phố và đất nền	566.083.051.666	895.887.389.600
Giá vốn dịch vụ bất động sản	479.163.102.865	265.674.078.347
Giá vốn dịch vụ xây dựng	-	7.549.390.725
Giá vốn dịch vụ khác	214.729.172.629	117.991.351.598
TỔNG CỘNG	1.259.975.327.160	1.287.102.210.270

29. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí đi vay	97.857.939.660	126.397.721.563
Lỗ do thanh lý công ty con	47.684.455	841.661.809
Khác	4.703.739.390	7.000.167.318
TỔNG CỘNG	102.609.363.505	134.239.550.690

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí bán hàng	443.420.829.768	325.472.011.043
Chi phí quảng cáo	193.564.614.544	98.351.636.295
Chi phí lương	148.925.502.807	109.864.746.915
Chi phí khấu hao và hao mòn	10.317.429.940	14.736.276.470
Chi phí hỗ trợ lãi vay	2.045.176.401	32.846.989.765
Chi phí khác	88.568.106.076	69.672.361.598
Chi phí quản lý doanh nghiệp	289.973.077.947	278.366.045.981
Chi phí lương	137.026.680.770	117.668.904.939
Chi phí dự phòng	52.302.981.341	24.478.436.575
Chi phí dịch vụ mua ngoài	27.693.496.222	31.742.717.205
Chi phí lợi thế thương mại	21.008.823.156	21.008.823.156
Chi phí khấu hao và hao mòn	16.244.227.809	19.335.396.378
Chi phí khác	35.696.868.649	64.131.767.728
TỔNG CỘNG	733.393.907.715	603.838.057.024

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

31. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

		VND
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập khác	40.997.693.209	37.942.281.466
Thu nhập từ phạt vi phạm hợp đồng	30.365.234.543	30.543.271.166
Khác	10.632.458.666	7.399.010.300
Chi phí khác	34.394.197.119	30.226.336.280
Chi phí phạt chậm nộp thuế trích trước	30.920.216.278	13.396.000.882
Chi phí phạt thanh lý hợp đồng	1.364.368.492	7.736.114.896
Khác	2.109.612.349	9.094.220.502
LỢI NHUẬN KHÁC THUẦN	6.603.496.090	7.715.945.186

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.

32.1 Chi phí thuế TNDN

		VND
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	84.557.219.136	48.031.519.295
Điều chỉnh thuế TNDN trích thừa trong những năm trước	18.382.997	(18.078.957.033)
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	8.677.381.471	50.772.218.010
TỔNG CỘNG	93.252.983.604	80.724.780.272

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

32.1 Chi phí thuế TNDN (tiếp theo)

Dưới đây là đối chiếu chi phí thuế TNDN và kết quả của tổng lợi nhuận (lỗ) kế toán trước thuế nhân với thuế suất thuế TNDN:

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận (lỗ) kế toán trước thuế	341.332.292.978	(79.537.131.339)
Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Nhóm Công ty	68.266.458.596	(15.907.426.268)
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Lỗ từ công ty liên kết	7.711.910.132	21.428.674.074
Lỗ từ công ty con chưa ghi nhận thuế TNDN hoãn lại	14.138.501.961	58.153.595.516
Chi phí không được trừ	12.756.045.333	12.944.973.445
Phân bổ lợi thế thương mại	4.201.764.630	4.201.764.631
Lỗ thuế năm trước chuyển sang	(9.268.864.643)	(782.900.467)
Điều chỉnh thuế TNDN trích thừa trong những năm trước	18.382.997	(18.078.957.033)
Khác	(4.571.215.402)	18.765.056.374
Chi phí thuế TNDN	93.252.983.604	80.724.780.272

32.2 Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải nộp được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của năm hiện tại. Thu nhập chịu thuế của Nhóm Công ty khác với thu nhập (lỗ) được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được trừ cho mục đích tính thuế trong các năm khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải nộp của Nhóm Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

32.3 Thuế TNDN hoãn lại

Nhóm Công ty đã ghi nhận một số khoản tài sản thuế TNDN hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả với các biến động trong năm nay và năm trước như sau:

		VND	
		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	
		Năm nay	Năm trước
Bảng cân đối kế toán hợp nhất			
		Số cuối năm	Số đầu năm
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại			
Lợi nhuận nội bộ chưa thực hiện	13.416.241.453	14.548.659.656	(1.132.418.202)
Chi phí phải trả	72.099.115	465.655.639	(393.556.524)
Dự phòng các khoản phải thu	1.589.865.829	1.622.822.331	(32.956.503)
Thuế TNDN đã nộp từ các khoản tiền thanh toán theo tiến độ của khách hàng	4.241.371.703	2.426.073.569	1.815.298.134
	19.319.578.100	19.063.211.195	2.418.490.833
Thuế thu nhập hoãn lại			
Dự phòng các khoản đầu tư	(59.713.343.750)	(51.193.147.041)	(8.520.196.709)
Chi phí phải trả	(6.651.785)	(6.651.785)	-
Dự phòng các khoản phải thu	(1.135.103.333)	(721.551.666)	(413.551.667)
	(60.855.098.868)	(51.921.350.492)	-
Chi phí thuế TNDN hoãn lại tính vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất		(8.677.381.471)	(50.772.218.010)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

33. 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 2024:

Bên liên quan

Mối quan hệ

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh	Công ty mẹ
Công ty TNHH Charm & CI Việt Nam ("Charm & CI")	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Dịch vụ Hà Thuận Hùng ("Hà Thuận Hùng")	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Vicco Sài Gòn ("Vicco")	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hà An ("Hà An")	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Miền Bắc ("DTMB")	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Đầu tư Hội An Invest ("Hội An")	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Đất Xanh Miền Nam ("DXMN")	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Xây dựng FBV ("Xây dựng FBV")	Công ty trong cùng tập đoàn (tới ngày 28 tháng 12 năm 2023)
Công ty TNHH Đầu tư Lê Gia Newland ("Lê Gia Newland")	Công ty liên kết
Ông Nguyễn Trường Sơn	Chủ tịch
Ông Trần Quốc Thịnh	Phó chủ tịch
Ông Phạm Anh Khôi	Thành viên HĐQT (từ nhiệm ngày 19 tháng 7 năm 2024)
Ông Hà Đức Hiếu	Thành viên HĐQT
Ông Trần Thanh Tân	Thành viên HĐQT độc lập
Bà Phạm Thị Nguyên Thanh	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Văn Văn	Nhân viên tập đoàn
Ông Lương Trí Thìn	Thành viên HĐQT Công ty mẹ
Ông Trần Ngọc Thành	Thành viên Ban TGD của công ty con
Ông Lê Đặng Quốc Hùng	Giám đốc tài chính Công ty mẹ
Ông Trần Ngọc Thái	Thành viên Ban TGD của công ty con
Ông Phạm Văn Viên	Thành viên Ban TGD của công ty con
Ông Trần Hoài Nam	Thành viên Ban TGD của công ty con
Ông Nguyễn Hiền Ninh	Thành viên Ban TGD của công ty con
Ông Trần Xuân Thông	Thành viên Ban TGD của công ty con

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.

Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Những giao dịch trọng yếu của Nhóm Công ty với các bên liên quan trong năm như sau:

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
VND			
Hà An	Giảm trừ doanh thu	171.858.947.836	-
	Trả nợ vay	68.657.481.597	31.342.518.403
	Doanh thu dịch vụ môi giới	53.530.945.394	32.533.468.453
	Lãi cho vay	9.405.722.968	7.286.805.507
	Doanh thu khác	7.964.254.172	5.518.763.736
	Doanh thu từ bán căn hộ, nhà phố và đất nền	-	229.964.344.003
	Chi phí tiện ích	-	2.219.368
Ông Trần Xuân Thông	Ký quỹ cung cấp dịch vụ môi giới dự án	117.322.059.989	-
	Tạm ứng	52.160.385.764	4.000.000.000
	Chia cổ tức	-	5.474.000.000
	Nhận góp vốn	-	5.200.000.000
Ông Trần Hoài Nam	Trả trước tiền mua đất	90.440.887.879	-
	Tạm ứng	9.843.583.676	63.951.788.584
	Hoàn trả bất động sản đã mua	6.375.925.836	-
	Thu hộ theo Hợp đồng ký quỹ cung cấp dịch vụ môi giới dự án	2.425.500.000	-
	Doanh thu từ cho thuê	126.104.354	-
	Mua bất động sản thành phẩm	-	20.977.805.670

Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Những giao dịch trọng yếu của Nhóm Công ty với các bên liên quan trong năm như sau:

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	VND Năm trước
Hà Thuận Hùng	Doanh thu dịch vụ môi giới Ký quỹ thực hiện dịch vụ	15.162.686.034 -	9.040.793.089 31.114.000.000
Ông Phạm Văn Viên	Tạm ứng	11.545.000.000	3.188.000.000
Vicco	Chi phí thuế văn phòng	2.836.070.280	3.824.047.885
FBV (đến ngày 28 tháng 12 năm 2023)	Dịch vụ xây dựng Doanh thu từ bán căn hộ, nhà phố và đất nền	- -	63.841.036.474 25.723.139.492
Ông Lương Trí Thìn	Nhận góp vốn Chia cổ tức	- -	39.800.000.000 1.642.200.000
Hội An	Ký quỹ thực hiện dịch vụ	-	38.150.000.000
DXG	Chi phí phân chia doanh thu từ hoạt động HTKD Doanh thu từ dịch vụ phần mềm	- -	13.901.106.227 5.129.774.321
Charm & CI	Ký quỹ thực hiện dịch vụ	-	12.617.742.467

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Các giao dịch khác với các bên liên quan

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Bà Phạm Thị Nguyên Thanh	1.889.035.000	1.871.003.693
Ông Nguyễn Trường Sơn	971.747.047	1.049.808.466
Ông Phạm Anh Khôi		
(từ nhiệm ngày 19 tháng 7 năm 2024)	129.983.152	209.455.598
Các thành viên quản lý khác	4.340.541.347	4.544.794.103
TỔNG CỘNG	7.331.306.546	7.675.061.860

Vào ngày kết thúc năm tài chính, các khoản phải thu và phải trả các bên liên quan như sau:

			VND	
Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm	
<i>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</i>				
Hà An	Doanh thu dịch vụ môi giới	363.397.558.052	695.481.129.526	
	Doanh thu dịch vụ quản lý	9.398.324.022	1.631.718.280	
	Doanh thu từ bán căn hộ, nhà phố và đất nền	1.650.000.000	2.750.000.000	
Hà Thuận Hùng	Doanh thu dịch vụ môi giới	44.156.633.878	27.477.679.234	
DXMN	Doanh thu dịch vụ môi giới	588.189.809	711.787.433	
DXG	Doanh thu dịch vụ môi giới	271.278.468	271.278.468	
	Doanh thu dịch vụ phần mềm	-	6.724.860.861	
Ông Trần Hoài Nam	Doanh thu từ cho thuê	135.000.000	-	
Vicco	Doanh thu dịch vụ	-	328.588.650	
		419.596.984.229	735.377.042.452	
<i>Phải thu về cho vay ngắn hạn</i>				
Ông Nguyễn Văn Văn	Cho vay	30.000.000.000	-	
DXMN	Cho vay	15.931.175.222	-	
Hà An	Cho vay	10.600.000.000	68.657.481.597	
Lê Gia Newland	Cho vay	-	150.000.000	
		56.531.175.222	68.807.481.597	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Vào ngày kết thúc năm tài chính, các khoản phải thu và phải trả các bên liên quan như sau:
(tiếp theo)

		VND	
Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu về cho vay dài hạn			
Hà An	Cho vay	-	31.342.518.403
DXMN	Cho vay	-	13.931.175.222
		-	45.273.693.625
Phải thu khác			
Hà An	Tạm hoàn trả cho chủ đầu tư	1.727.478.421.906	2.054.879.750.566
	Ký quỹ môi giới	1.950.650.000.000	1.950.750.000.000
	Lãi cho vay	12.833.186.804	8.916.942.494
	Khác	25.772.610	-
Ông Nguyễn Văn Văn	Tiền đặt cọc, ký quỹ dự án	621.397.096.160	642.708.100.000
Charm & CI	Ký quỹ môi giới dự án	235.000.000.000	235.000.000.000
Ông Nguyễn Hiền Ninh	Ký quỹ cung cấp dịch vụ môi giới dự án	202.368.530.652	157.102.239.790
	Tạm ứng	-	9.370.000.000
Ông Trần Xuân Thông	Ký quỹ cung cấp dịch vụ môi giới dự án	192.372.991.981	75.050.931.992
	Tạm ứng	-	21.187.460.790
Ông Trần Ngọc Thái	Ký quỹ cung cấp dịch vụ môi giới dự án	53.324.685.564	36.020.434.781
	Tạm ứng	-	60.141.053.193
Ông Trần Hoài Nam	Hoàn trả bất động sản đã mua	6.375.925.836	-
	Tạm ứng	-	216.497.404.027
Hội An	Ký quỹ môi giới dự án	38.150.000.000	38.150.000.000
Hà Thuận Hùng	Tạm hoàn trả cho chủ đầu tư	35.164.513.987	76.432.457.606
	Ký quỹ môi giới dự án	31.114.000.000	31.114.000.000
DXMN	Lãi cho vay	1.558.001.568	406.103.300
	Góp vốn theo HĐHTKD	1.015.472.100	1.015.472.100
	Ký quỹ môi giới dự án	300.000.000	62.450.000.000
DTMB	Tiền đặt cọc, ký quỹ dự án	3.300.000.000	3.300.000.000
DXG	Chi hộ	2.480.489.982	2.480.489.982
	Tiền đặt cọc, ký quỹ dự án	1.650.000.000	1.950.000.000
		5.116.559.089.150	5.684.922.840.621

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Vào ngày kết thúc năm tài chính, các khoản phải thu và phải trả các bên liên quan như sau:
(tiếp theo)

		VND	
Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước người bán ngắn hạn			
Ông Trần Hoài Nam	Trả trước tiền mua đất	90.440.887.879	-
Ông Trần Ngọc Thành	Trả trước tiền mua đất	20.540.000.000	-
DXMN	Dịch vụ môi giới	18.354.444.949	20.290.883.631
DTMB	Chuyển nhượng BĐS	1.467.321.279	-
Hà An	Nhận chuyển nhượng BĐS	1.038.569.931	-
	Chi phí điện, nước	100.725.668	-
		131.941.949.706	20.290.883.631
Phải trả người bán ngắn hạn			
Vicco	Chi phí thuê văn phòng	822.423.327	4.333.061.487
Ha An	Doanh thu bán căn hộ, nhà phố và đất nền	11.084.857	398.407.650
	Chi phí điện nước	500.668	500.668
		834.008.852	4.731.969.805
Người mua trả tiền trước ngắn hạn			
Hà Thuận Hùng	Dịch vụ xây dựng	6.937.790.382	-
Ông Lê Đăng Quốc Hùng	Trả trước tiền mua căn hộ	1.888.191.712	1.888.191.712
DXG	Phí dịch vụ	313.000.000	313.000.000
		9.138.982.094	2.201.191.712

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Vào ngày kết thúc năm tài chính, các khoản phải thu và phải trả các bên liên quan như sau:
(tiếp theo)

		VND	
Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả ngắn hạn khác			
DXG	Góp vốn theo HĐHTKD	99.913.184.000	100.913.184.000
Ông Nguyễn Hiền Ninh	Thu hộ theo Hợp đồng ký quỹ cung cấp dịch vụ môi giới dự án	42.161.269.908	56.123.872.607
Ông Trần Xuân Thông	Thu hộ theo Hợp đồng ký quỹ cung cấp dịch vụ môi giới dự án	27.482.871.671	27.482.871.671
	Chia cổ tức	-	234.473.684
Ông Trần Ngọc Thái	Thu hộ theo Hợp đồng ký quỹ cung cấp dịch vụ môi giới dự án	17.813.874.652	20.043.874.652
Ông Trần Hoài Nam	Thu hộ theo Hợp đồng ký quỹ cung cấp dịch vụ môi giới dự án	2.425.500.000	-
Ông Trần Ngọc Thành	Chia cổ tức	-	645.000.000
Ông Lương Trí Thìn	Chia cổ tức	-	385.000.000
Hà An	Doanh thu quản lý	8.535.927.286	-
	Tiền điện, nước	25.194.278	-
DXMN	Đặt cọc, ký quỹ	7.050.000.000	69.500.000.000
Hà Thuận Hùng	Góp vốn theo HĐHTKD	2.684.210.525	10.000.000.000
		208.092.032.320	285.328.276.614

34. CÁC CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

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

		VND	
		Năm nay	Năm trước
Đến 1 năm		8.605.087.010	5.222.677.308
Trên 1 đến 5 năm		9.398.117.075	12.000.000.000
TỔNG CỘNG		18.003.204.085	17.222.677.308

35. 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.

Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

35. 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 bất động sản	Đầu tư và phát triển dự án bất động sản	Loại trừ	Tổng cộng
				VND
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024				
Doanh thu thuần	1.508.992.239.286	1.121.753.042.013	(192.858.534.578)	2.437.886.746.721
Doanh thu hoạt động kinh doanh				
Kết quả hoạt động kinh doanh				
Lợi nhuận gộp của bộ phận	631.016.698.881	555.669.990.347	(8.775.269.667)	1.177.911.419.561
Chi phí không phân bổ				(733.393.907.715)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh				444.517.511.846
Lỗ từ công ty liên doanh liên kết				(38.559.550.659)
Doanh thu hoạt động tài chính				31.380.199.206
Chi phí tài chính				(102.609.363.505)
Lợi nhuận khác				6.603.496.090
Lợi nhuận trước thuế				341.332.292.978
Chi phí thuế TNDN				(84.575.602.133)
Chi phí thuế TNDN hoãn lại				(8.677.381.471)
Lợi nhuận thuần sau thuế				248.079.309.374
Lợi nhuận sau thuế cổ đông không kiểm soát				107.408.459.617
Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ				140.670.849.757
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024				
Tài sản và công nợ				
Tài sản bộ phận	5.092.081.994.729	9.903.127.631.504	(716.518.400.970)	14.278.691.225.263
Tài sản không phân bổ				789.827.576.957
Tổng tài sản				15.068.518.802.220
Công nợ bộ phận				6.275.348.469.812
Công nợ không phân bổ	6.523.794.230.361	696.969.712.342	(945.415.472.891)	476.757.504.929
Tổng công nợ				6.752.105.974.741

Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

35. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh (tiếp theo)

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: (tiếp theo)

	Dịch vụ bất động sản	Đầu tư và phát triển dự án bất động sản	Loại trừ	Tổng cộng
				VND
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023				
Doanh thu thuần				1.997.404.377.548
Doanh thu hoạt động kinh doanh	926.349.623.236	1.249.062.495.732	(178.007.741.420)	
Kết quả hoạt động kinh doanh				
Lợi nhuận gộp của bộ phận	400.980.564.054	308.389.631.790	931.971.434	710.302.167.278
Chi phí không phân bổ				(603.838.057.024)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh				106.464.110.254
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh				(107.143.370.368)
Lỗ từ công ty liên doanh, liên kết				47.665.734.279
Doanh thu hoạt động tài chính				(134.239.550.690)
Chi phí tài chính				7.715.945.186
Lợi nhuận khác				
				(79.537.131.339)
				(29.952.562.262)
				(50.772.218.010)
				(160.261.911.611)
				7.858.180.853
				(168.120.092.464)
Lỗ trước thuế				
Chi phí thuế TNDN				
Chi phí thuế TNDN hoãn lại				
Lỗ thuần sau thuế				
Lợi nhuận sau thuế cổ đông không kiểm soát				
Lỗ sau thuế công ty mẹ				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023				
Tài sản và công nợ				15.032.914.779.847
Tài sản bộ phận			(1.024.634.944.644)	424.205.151.557
Tài sản không phân bổ	11.708.931.728.454	4.348.617.996.037		15.457.119.931.404
Tổng tài sản				
Công nợ bộ phận				6.822.893.035.628
Công nợ không phân bổ	5.354.365.434.659	2.449.028.078.021	(980.500.477.052)	531.282.630.159
Tổng công nợ				7.354.175.665.787

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và năm tài chính kết thúc cùng ngày

36. SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN NĂM

Không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm 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 Nguyễn Thanh
Tổng Giám đốc



Ngày 28 tháng 3 năm 2025

Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh

PHỤ LỤC I: DANH SÁCH CÔNG TY CON
tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

STT	Tên công ty con	Tên viết tắt	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Tỷ lệ biểu quyết (%)
1	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	63,5
2	Công ty Cổ phần Regal Group (Trước đây là Công ty Cổ phần Đất Xanh Miền Trung)	Regal Group	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	55
3	Công ty Cổ phần Cara Group (Trước đây là Công ty Cổ phần Đất Xanh Miền Tây)	CRG	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	61
4	Công ty CP Bất Động Sản GPT (Trước đây là Công ty Cổ phần Đất Xanh Premium)	GPT	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	59
5	Công ty Cổ phần Bất động sản Linkgroup	Linkgroup	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	80,47
6	Công ty Cổ phần DXMD Việt Nam	DXMD Việt Nam	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	61
7	Công ty Cổ phần Phát Triển Địa Ốc Nam Trung Bộ	Nam Trung Bộ	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	71
8	Công ty Cổ phần Tiptek	Tiptek	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	64,9
9	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
10	Công ty Cổ phần Địa ốc Viethomes	Viethomes	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	55
11	Công ty Cổ phần Bất động sản S-Homes Group	S-Homes	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	87
12	Công ty Cổ phần Bất động sản Bắc Trung Bộ	BDS Bắc Trung Bộ	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51
13	Công ty Cổ phần Bất động sản Duyên Hải	BDS Duyên Hải	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51
14	Công ty Cổ phần Bất Động Sản Bắc Bộ	BDS Bắc Bộ	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51
15	Công ty Cổ phần Dịch vụ Quản lý Tài sản và Đầu tư Asahi Japan	Asahi	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51
16	Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Bất động sản Hùng Vương	Hùng Vương	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51
17	Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Bất động sản Kinh Bắc	Kinh Bắc	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51
18	Công ty TNHH Nhà Ở Ngay	Nhà Ở Ngay	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	99
19	Công ty Cổ phần Kinh doanh và Đầu tư Đất Xanh Miền Trung (*)	Đất Xanh Miền Trung	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	61
20	Công ty Cổ phần Bất động sản Nam Miền Trung	Nam Miền Trung	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51

Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh

PHỤ LỤC I: DANH SÁCH CÔNG TY CON (tiếp theo)
tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

STT	Tên công ty con	Tên viết tắt	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Tỷ lệ biểu quyết (%)
21	Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Emerald	BDS Emerald	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	51
22	Công ty TNHH MTV Smart City	Smart City	Kinh doanh BDS	Đang hoạt động	100
23	Công ty TNHH MTV Phát triển Đô thị Quảng Ngãi	Đô thị Quảng Ngãi	Kinh doanh BDS	Đang hoạt động	100
24	Công ty TNHH Phát triển Đô thị Quảng Bình	Đô thị Quảng Bình	Kinh doanh BDS	Đang hoạt động	100
25	Công ty Cổ phần Bất động sản Chín Rồng (Trước đây là Công ty Cổ phần Bất động sản Cần Thơ)	BDS Cần Thơ	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	78
26	Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Nam Miền Tây	BDS Nam Miền Tây	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	51
27	Công ty Cổ phần Bất động sản Bắc Miền Tây	BDS Bắc Miền Tây	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	51
28	Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Duyên Hải Miền Tây	Duyên Hải Miền Tây	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	51
29	Công ty TNHH Đầu tư Linkland	Đầu tư Linkland	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	100
30	Công ty Cổ phần Bất động sản Link House	Linkhouse	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	51
31	Công ty Cổ phần Bất động sản Link House Miền Trung	Linkhouse Miền Trung	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	51
32	Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Ngọc Lễ	Ngọc Lễ	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	82,29
33	Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ DN Premium	DN Premium	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	51
34	Công ty Cổ phần Bất động sản City Invest	City Invest	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	55
35	Công ty Cổ phần Địa ốc Tây Nguyên	Địa Ốc Tây Nguyên	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	51
36	Công ty Cổ phần Dịch Vụ Asahi Luxstay	Asahi Luxstay	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	51
37	Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản DMH Group	DMH Group	Kinh doanh BDS	Đang hoạt động	51
38	Công ty Cổ phần Bất động sản Ecohome	Ecohome	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	99,80
39	Công ty Cổ phần Propcom	Propcom	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	99
40	Công ty Cổ phần Công nghệ Bất động sản Việt Nam	Công Nghệ BDS	Phát triển công nghệ	Đang hoạt động	50,99

Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh

PHỤ LỤC I: DANH SÁCH CÔNG TY CON (tiếp theo)
tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

<u>STT</u>	<u>Tên công ty con</u>	<u>Tên viết tắt</u>	<u>Lĩnh vực kinh doanh</u>	<u>Tình trạng hoạt động</u>	<u>Tỷ lệ biểu quyết (%)</u>
41	Công ty cổ phần Công nghệ Ihouzz (trước đây là Công ty Cổ phần Công Nghệ Thông tin Bất động sản Việt Nam)	Ihouzz	Phát triển công nghệ	Đang hoạt động	53
42	Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư S-Advices	S-Advices	Tư vấn quản lý, đầu tư	Đang hoạt động	98
43	Công ty TNHH Tư vấn S-Media	S-Media	Truyền thông quảng cáo	Đang hoạt động	99
44	Công ty Cổ phần Dịch vụ Tài chính Bất động sản Tulip	Tulip	Dịch vụ tài chính	Đang hoạt động	60
45	Công ty TNHH S-O Farm	S-O Farm	Nông nghiệp	Đang hoạt động	98
46	Công ty TNHH Công Nghệ S-Tech	S-Tech	Phát triển công nghệ	Đang hoạt động	100
47	Công ty TNHH Regal Food	Regal Food	Bán lẻ thực phẩm	Đang hoạt động	100
48	Công ty TNHH Nông nghiệp Lifarm	Lifarm	Nông nghiệp	Đang hoạt động	100
49	Công ty TNHH MTV Regal Hotel & Resort	REHR	Nhà hàng, khách sạn	Đang hoạt động	100
50	Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Việt Nhật Cares	Việt Nhật Cares	Vệ sinh chung nhà cửa	Đang hoạt động	51
51	Công ty Cổ phần Đất Xanh Commercial	Commercial	Tư vấn, môi giới, đầu giá BĐS, QSDĐ	Đang hoạt động	70

(*) Vào ngày 27 tháng 12 năm 2024, Công ty đã hoàn thành việc nhận chuyển nhượng cổ phần của Đất Xanh Miền Trung từ Regal Group – công ty con trực tiếp của Công ty và cổ đông cá nhân có tổng giá trị 132.688.477.035 VND, theo đó Đất Xanh Miền Trung trở thành công ty con trực tiếp của Công ty. Việc nhận chuyển nhượng này được phê duyệt theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 08/2024/NQ-DXS/HĐQT ngày 23 tháng 12 năm 2024.

EY | Building a better working world

EY is building a better working world by creating new value for clients, people, society and the planet, while building trust in capital markets.

Enabled by data, AI and advanced technology, EY teams help clients shape the future with confidence and develop answers for the most pressing issues of today and tomorrow.

EY teams work across a full spectrum of services in assurance, consulting, tax, strategy and transactions. Fueled by sector insights, a globally connected, multi-disciplinary network and diverse ecosystem partners, EY teams can provide services in more than 150 countries and territories.

All in to shape the future with confidence.

EY refers to the global organization, and may refer to one or more, of the member firms of Ernst & Young Global Limited, each of which is a separate legal entity. Ernst & Young Global Limited, a UK company limited by guarantee, does not provide services to clients. Information about how EY collects and uses personal data and a description of the rights individuals have under data protection legislation are available via ey.com/privacy. EY member firms do not practice law where prohibited by local laws. For more information about our organization, please visit ey.com.

© 2025 Ernst & Young Vietnam Limited. All Rights Reserved.

ey.com/en_vn