

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 Tập đoàn Đất Xanh/ Dat Xanh Group Joint Stock Company
 - Mã chứng khoán/ Stock code: DXG
 - 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 62 52 52 52
 - E-mail: ir@datxanh.com.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.datxanh.vn> /This information was published on the company's website on March 31st 2025, as in the link <https://ir.datxanh.vn>

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

Nơi nhận/ Recipients:

- SSC, HOSE;
- Lưu Archived: VT, TC.

NGƯỜI ĐƯỢC ỦY QUYỀN CBTT
Person authorized to disclose information


NGUYỄN HOÀNG ĐỨC

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh

Báo cáo tài chính riêng

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



Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Báo cáo kiểm toán độc lập	3 - 4
Bảng cân đối kế toán riêng	5 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	11 - 39
Phụ lục 1 - Danh sách công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2024	40 - 43

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

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

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ("HOSE") theo Quyết định số 161/QĐ-SGDHCM ngày 14 tháng 12 năm 2009.

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, Đường 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 Lương Ngọc Huy	Chủ tịch Thành viên	bổ nhiệm ngày 3 tháng 7 năm 2024 bổ nhiệm ngày 19 tháng 4 năm 2024
Ông Lương Trí Thìn	Chủ tịch Thành viên	miễn nhiệm ngày 3 tháng 7 năm 2024 bổ nhiệm ngày 3 tháng 7 năm 2024
Ông Nguyễn Phạm Anh Tài	Thành viên độc lập	
Ông Bùi Ngọc Đức	Thành viên	
Ông Hà Đức Hiếu	Thành viên	

ỦY BAN KIỂM TOÁN

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

Ông Nguyễn Phạm Anh Tài	Chủ tịch
Ông Hà Đức Hiếu	Thành viên

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ông Bùi Ngọc Đức	Tổng Giám đốc	
Bà Đỗ Thị Thái	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Trường Sơn	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Lương Ngọc Huy	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 7 tháng 6 năm 2024
Bà Bùi Thanh Thảo	Kế toán trưởng	

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 Ông Bùi Ngọc Đức.

KIỂM TOÁN VIÊN

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



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: 11755202/67743847/FN

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Quý Cổ đông của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh ("Công ty") được lập ngày 28 tháng 3 năm 2025 và được trình bày từ trang 5 đến trang 43, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng vào ngày 31 tháng 12 năm 2024, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính riêng của 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 riêng và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng 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 riêng 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 riêng của 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 riêng. 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 riêng 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 Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng 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 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 Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính riêng.

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.

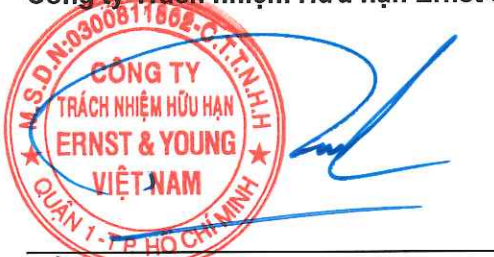


Shape the future
with confidence

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng 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 riêng.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



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

Nguyễn Minh Thanh
Kiểm toán viên
Giấy CNĐKHN 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 RIÊNG
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		2.755.794.135.182	2.634.491.844.526
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	5	93.372.601.566	6.368.772.429
111	1. Tiền		33.372.601.566	6.368.772.429
112	2. Các khoản tương đương tiền		60.000.000.000	-
120	II. Đầu tư ngắn hạn		230.000.000	230.000.000
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		230.000.000	230.000.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		862.766.523.287	979.748.415.916
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	144.574.348.254	150.042.262.772
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	284.812.677.575	280.210.070.943
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	8	646.538.476.073	764.448.474.716
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	9	(213.158.978.615)	(214.952.392.515)
140	IV. Hàng tồn kho	10	1.795.712.568.898	1.646.260.396.953
141	1. Hàng tồn kho		1.795.712.568.898	1.646.260.396.953
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		3.712.441.431	1.884.259.228
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		1.022.300.668	1.062.577.750
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		2.690.140.763	821.681.478

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (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		13.402.867.361.189	12.214.914.545.516
210	I. Khoản phải thu dài hạn		9.393.827.950	7.203.463.000
216	1. Phải thu dài hạn khác	8	9.393.827.950	7.203.463.000
220	II. Tài sản cố định		7.819.124.346	11.402.177.526
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	1.968.194.014	3.390.856.636
222	Nguyên giá		25.202.274.022	25.081.274.022
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(23.234.080.008)	(21.690.417.386)
227	2. Tài sản vô hình	12	5.850.930.332	8.011.320.890
228	Nguyên giá		17.538.932.007	17.538.932.007
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(11.688.001.675)	(9.527.611.117)
230	III. Bất động sản đầu tư	13	84.180.624.402	62.969.878.316
231	1. Nguyên giá		93.720.323.078	71.141.390.300
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(9.539.698.676)	(8.171.511.984)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		68.216.678.851	24.544.134.137
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	14	68.216.678.851	24.544.134.137
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	15	13.150.627.278.060	12.031.842.980.009
251	1. Đầu tư vào công ty con		13.161.192.308.699	12.042.692.308.699
254	2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(10.565.030.639)	(10.849.328.690)
260	VI. Tài sản dài hạn khác		82.629.827.580	76.951.912.528
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	16	82.629.827.580	76.951.912.528
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		16.158.661.496.371	14.849.406.390.042

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (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		6.227.154.027.852	6.384.393.970.649
310	I. Nợ ngắn hạn		1.342.745.137.537	5.823.054.890.213
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	17	92.808.942.529	94.178.062.751
313	2. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	112.110.708.365	237.692.352.666
314	3. Phải trả người lao động		9.344.906.037	9.128.703.050
315	4. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	43.135.310.070	49.211.544.571
318	5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		-	3.358.875
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	20	433.022.022.358	4.204.472.951.950
320	7. Vay ngắn hạn	21	599.845.936.785	1.178.417.455.263
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		52.477.311.393	49.950.461.087
330	II. Nợ dài hạn		4.884.408.890.315	561.339.080.436
337	1. Phải trả dài hạn khác	20	3.928.198.428.416	361.654.296.336
338	2. Vay dài hạn	21	956.210.461.899	199.684.784.100
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		9.931.507.468.519	8.465.012.419.393
410	I. Vốn chủ sở hữu	22.1	9.931.507.468.519	8.465.012.419.393
411	1. Vốn cổ phần		7.224.509.210.000	6.117.790.020.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		7.224.509.210.000	6.117.790.020.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		283.153.338.806	80.398.440.806
415	3. Cổ phiếu quỹ		(2.500.560.000)	(2.500.560.000)
418	4. Quỹ đầu tư phát triển		107.828.707.986	104.389.042.202
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		2.318.516.771.727	2.164.935.476.385
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		2.066.336.311.925	2.051.122.156.664
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		252.180.459.802	113.813.319.721
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		16.158.661.496.371	14.849.406.390.042


 Trương Thị Vân Anh
 Người lập


 Bùi Thanh Thảo
 Kế toán trưởng



 Bùi Ngọc Đức
 Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt nam

Ngày 28 tháng 3 năm 2025

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

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
10	1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	23.1	89.503.575.774	37.332.127.250
11	2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	24	(37.659.032.779)	(18.180.420.416)
20	3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		51.844.542.995	19.151.706.834
21	4. Doanh thu hoạt động tài chính	23.2	404.739.391.110	367.511.933.786
22 23	5. Chi phí tài chính <i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	25	(96.115.472.627) (83.024.550.012)	(134.345.001.025) (136.605.467.273)
25	6. Chi phí bán hàng	26	(4.831.252.628)	(4.500.496.287)
26	7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	(68.693.738.300)	(90.067.831.769)
30	8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		286.943.470.550	157.750.311.539
31	9. Thu nhập khác	27	310.259.471	1.952.567.889
32	10. Chi phí khác	27	(35.073.270.219)	(36.689.904.690)
40	11. Lãi khác	27	(34.763.010.748)	(34.737.336.801)
50	12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		252.180.459.802	123.012.974.738
51	13. Chi phí thuế TNDN hiện hành	28.1	-	(9.199.655.017)
60	14. Lợi nhuận sau thuế TNDN		252.180.459.802	113.813.319.721


 Trương Thị Vân Anh
 Người lập


 Bùi Thanh Thảo
 Kế toán trưởng


 Bùi Ngọc Đức
 Tổng Giám đốc



Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 28 tháng 3 năm 2025

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
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 kế toán trước thuế		252.180.459.802	123.012.974.738
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn tài sản cố định và bất động sản đầu tư	11, 12, 13	5.072.239.872	5.049.673.709
03	Hoàn nhập dự phòng		(2.077.711.951)	(1.475.619.158)
04	Lỗi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		189.782.000	168.272.500
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(404.739.391.110)	(366.651.839.144)
06	Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu	25	83.284.285.662	137.937.441.914
08	Lỗ từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		(66.090.335.725)	(101.959.095.441)
09	Giảm (tăng) các khoản phải thu		480.009.855	(328.452.985.060)
10	Tăng hàng tồn kho		(172.031.104.723)	(15.296.086.775)
11	(Giảm) tăng các khoản phải trả		(73.849.291.860)	291.292.272.378
12	(Giảm) tăng chi phí trả trước		(5.637.637.970)	1.673.165.708
14	Tiền lãi vay đã trả		(226.748.587.331)	(54.246.146.845)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(140.661.324.486)	(18.803.877.403)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(2.632.648.370)	(3.290.019.551)
20	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh		(687.170.920.610)	(229.082.772.989)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định		(24.058.565.473)	(4.013.759.482)
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(1.118.500.000.000)	(1.120.000.000)
26	Tiền thu hồi từ thanh lý các khoản đầu tư		-	183.211.771.983
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức được chia		518.975.863.549	241.720.408.181
30	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng) từ hoạt động đầu tư		(623.582.701.924)	419.798.420.682

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (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
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu		1.220.063.028.000	-
33	Tiền thu từ đi vay	21	956.213.478.212	724.373.380.644
34	Tiền trả nợ gốc vay	21	(778.519.054.541)	(1.068.125.211.158)
40	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính		1.397.757.451.671	(343.751.830.514)
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong năm		87.003.829.137	(153.036.182.821)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		6.368.772.429	159.404.955.250
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	5	93.372.601.566	6.368.772.429


Trương Thị Vân Anh
Người lập


Bùi Thanh Thảo
Kế toán trưởng


Bùi Ngọc Đức
Tổng Giám đốc



Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 28 tháng 3 năm 2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

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

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, Đường Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 104 (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 182).

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 15.1 và Phụ lục 1. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (“Tập đoàn”) cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 đề ngày 28 tháng 3 năm 2025.

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

2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

Theo đó, báo cáo tài chính riêng được trình bày kèm theo và việc sử dụng các báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và lưu chuyển tiền tệ riêng theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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)

2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.4 Kỳ kế toán năm

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

2.5 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ và tiền gửi ngân hàng.

3.2 Hàng tồn kho

Hàng hóa bất động sản

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

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

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

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

Hàng tồn kho khác

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

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

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

- | | | |
|-----------------|---|--|
| Hàng hóa | - | chi phí mua theo phương pháp thực tế đích danh |
| Công cụ dụng cụ | - | chi phí mua theo phương pháp bình quân gia quyền |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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)***Dự phòng giảm giá hàng tồn kho*

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

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

3.3 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên bảng cân đối kế toán riêng 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 Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng. 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 riêng.

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

3.5 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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)

3.6 Khấu hao và hao mòn

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

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 khác	3 - 6 năm

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, 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 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	30 năm
--------------------------	--------

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán riêng 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 riêng 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.

3.8 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang thể hiện chi phí mua sắm mới tài sản chưa được lắp đặt xong hoặc chi phí xây dựng cơ bản chưa được hoàn thành. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang được ghi nhận theo giá gốc bao gồm toàn bộ chi phí cần thiết để xây dựng mới hoặc sửa chữa, cải tạo, mở rộng hay trang bị lại kỹ thuật công trình như chi phí xây dựng, chi phí thiết bị, chi phí quản lý dự án, chi phí tư vấn đầu tư xây dựng và chi phí vay đủ điều kiện được vốn hóa.

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang sẽ được chuyển sang tài khoản tài sản cố định thích hợp khi các tài sản này được lắp đặt xong hoặc dự án xây dựng được hoàn thành và khấu hao của các tài sản này sẽ được bắt đầu trích khi các tài sản này đã sẵn sàng cho mục đích sử dụng.

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang ghi nhận vào chi phí trong năm trong trường hợp chi phí xây dựng cơ bản dở dang không đủ điều kiện để ghi nhận là tài sản cố định.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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)

3.9 *Chi phí đi vay*

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

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.

3.10 *Chi phí trả trước*

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

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

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

3.11 *Các khoản đầu tư*

Đầu tư vào các công ty con

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

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư góp vốn

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

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

3.13 *Trái phiếu thường*

Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, trái phiếu thường được xác định theo giá gốc bao gồm khoản tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu trừ đi chi phí phát hành. Các khoản chiết khấu, phụ trội và chi phí phát hành được phân bổ dần theo phương pháp đường thẳng trong suốt kỳ hạn của trái phiếu.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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)

3.14 *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.

Cổ phiếu quỹ

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

3.15 *Phân chia lợi nhuận*

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm 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.

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

- ▶ *Quỹ đầu tư phát triển*

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

3.16 *Ghi nhận doanh thu*

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

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

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

Doanh thu bán căn hộ

Đối với căn hộ mà 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 căn hộ đã được chuyển giao sang người mua.

Doanh thu từ tiền lãi

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ.

Cổ tức

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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)

3.16 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Doanh thu cho thuê

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

3.17 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

- ▶ Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch; và
- ▶ Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào các công ty con và công ty liên kết khi Công ty có khả năng kiểm soát thời gian hoàn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

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, ngoại trừ:

- ▶ Tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch; and
- ▶ Đối với các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con và công ty liên kết, tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận khi chắc chắn là chênh lệch tạm thời sẽ được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán được và có lợi nhuận tính thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm 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 được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm 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 RIÊNG (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 Thuế (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 kỳ kế toán năm khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

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

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập 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 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 kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

3.18 Các bên liên quan

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

4. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG TRONG NĂM

Phát hành 9.000.000 cổ phiếu cho người lao động theo chương trình lựa chọn người lao động ("ESOP") trong Công ty

Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị ("HĐQT") số 10/2023/NQ-DXG/HĐQT ngày 21 tháng 6 năm 2023, HĐQT của Công ty đã thông qua việc phát hành 9.000.000 cổ phiếu ESOP cho người lao động từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của Công ty.

Vào ngày 8 tháng 1 năm 2024, Công ty đã nhận được Công văn số 177/UBCK-QLCB ban hành bởi Ủy ban Chứng khoán Nhà nước Việt Nam về việc chấp thuận báo cáo kết quả phát hành cổ phiếu nói trên. Theo đó, vốn điều lệ đăng ký của Công ty tăng từ 6.117.790.020.000 VND lên 6.207.790.020.000 VND, được Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt thông qua việc cấp GCNĐKKD lần thứ 27 vào ngày 15 tháng 1 năm 2024.

Phát hành 101.671.919 cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu

Theo Nghị quyết HĐQT số 10/2023/NQ-DXG/HĐQT ngày 21 tháng 6 năm 2023, HĐQT của Công ty đã thông qua việc chào bán 101.671.919 cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu với giá chào bán là 12.000 VND/cổ phiếu.

Vào ngày 1 tháng 2 năm 2024, Công ty đã nhận được Công văn số 842/UBCK-QLCB ban hành bởi Ủy ban Chứng khoán Nhà nước Việt Nam về việc chấp thuận báo cáo kết quả chào bán cổ phiếu nói trên. Theo đó, vốn điều lệ đăng ký của Công ty tăng từ 6.207.790.020.000 VND lên 7.224.509.210.000 VND, được Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt thông qua việc cấp GCNĐKKD lần thứ 28 vào ngày 28 tháng 2 năm 2024.

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

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	328.846.633	296.426.557
Tiền gửi ngân hàng	33.043.754.933	6.072.345.872
Các khoản tương đương tiền (*)	60.000.000.000	-
TỔNG CỘNG	93.372.601.566	6.368.772.429

(*) 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 4,2 - 4,75%/năm.

Các thông tin bổ sung về báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng:

Chi tiết các giao dịch không bằng tiền trọng yếu như sau:

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Nhận đặt cọc bằng căn trừ phải trả khác	91.090.020.584	-
Nhận đặt cọc bằng căn trừ cổ tức	31.205.508.362	-
Căn trừ phải trả khác với khoản phải thu khác từ hoạt động đầu tư	25.500.000.000	47.000.000.000
Nhận đặt cọc bằng căn trừ nợ vay	22.939.471.054	-
Căn trừ khoản phải trả khác với khoản tạm ứng cho nhà cung cấp	10.000.000.000	-
TỔNG CỘNG	180.735.000.000	47.000.000.000

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu từ bên khác	144.303.248.293	145.146.998.335
- Các khách hàng mua căn hộ	102.910.258.200	104.344.509.076
- Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Đông Nam Bộ ("Đông Nam Bộ")	38.115.689.031	38.115.689.031
- Khách hàng khác	3.277.301.062	2.686.800.228
Phải thu từ bên liên quan (Thuyết minh số 29)	271.099.961	4.895.264.437
TỔNG CỘNG	144.574.348.254	150.042.262.772
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (Thuyết minh số 9)	(38.463.114.371)	(38.463.114.371)
GIÁ TRỊ THUẦN	106.111.233.883	111.579.148.401

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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 người bán	284.499.677.575	279.897.070.943
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Khang Hưng	126.000.000.000	126.000.000.000
- Tổng Công ty Xây dựng Thủy lợi 4 - Công ty Cổ phần	91.490.048.921	91.490.048.921
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư và Thương mại Thăng Long	47.385.634.545	47.385.634.545
- Các khoản trả trước khác	19.623.994.109	15.021.387.477
Trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	313.000.000	313.000.000
TỔNG CỘNG	284.812.677.575	280.210.070.943
Dự phòng trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 9)	(92.330.063.921)	(92.330.063.921)
GIÁ TRỊ THUẦN	192.482.613.654	187.880.007.022

8. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Đặt cọc nhận chuyển nhượng dự án (*)	387.964.800.000	387.964.800.000
Vốn góp theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD")	135.646.377.826	136.646.377.826
Tạm ứng đầu tư	71.980.914.000	71.980.914.000
Ký quỹ, ký cược	39.562.349.323	39.528.324.823
Tạm ứng nhân viên	9.088.037.228	8.644.669.268
Phải thu cổ tức	-	114.238.992.439
Khác	2.295.997.696	5.444.396.360
TỔNG CỘNG	646.538.476.073	764.448.474.716
Dự phòng phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 9)	(82.365.800.323)	(84.159.214.223)
GIÁ TRỊ THUẦN	564.172.675.750	680.289.260.493
Trong đó:		
Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 29)	107.021.710.616	225.110.891.910
Phải thu bên khác	539.516.765.457	539.337.582.806
Dài hạn		
Ký quỹ, ký cược dài hạn	9.393.827.950	7.203.463.000

(*) Đây là khoản tiền đặt cọc cho Công ty Cổ phần Vingroup ("Vingroup") nhằm thực hiện việc nhận chuyển nhượng một phần dự án số 1, Khu đô thị Trung tâm Thành phố Thanh Hóa của Vingroup (Thuyết minh số 20).

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

9. DỰ PHÒNG PHẢI THU NGẮN HẠN KHÓ ĐÒI

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự phòng trả trước cho người bán	92.330.063.921	92.330.063.921
Dự phòng các khoản phải thu khác	82.365.800.323	84.159.214.223
Dự phòng các khoản phải thu	38.463.114.371	38.463.114.371
TỔNG CỘNG	<u>213.158.978.615</u>	<u>214.952.392.515</u>

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	214.952.392.515	209.952.392.515
Cộng: Dự phòng trích lập trong năm	-	5.000.000.000
Trừ: Hoàn nhập dự phòng trong năm	(1.793.413.900)	-
Số cuối năm	<u>213.158.978.615</u>	<u>214.952.392.515</u>

10. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Bất động sản dở dang (*)	1.772.297.351.019	1.596.195.029.930
Bất động sản thành phẩm	22.605.374.905	49.219.524.049
Công cụ, dụng cụ	547.812.815	583.812.815
Hàng hóa	262.030.159	262.030.159
TỔNG CỘNG	<u>1.795.712.568.898</u>	<u>1.646.260.396.953</u>

(*) Bao gồm tiền sử dụng đất, chi phí giải phóng mặt bằng, chi phí xây dựng và phát triển Dự án Gem Riverside và các dự án khác.

Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với dự án Gem Riverside được dùng làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngân hàng (Thuyết minh số 21.3).

Chi phí lãi vay vốn hóa

Trong năm, Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là 13.750.800.383 VND (năm trước: 0 VND). Các khoản chi phí đi vay này liên quan đến các khoản vay nhằm tài trợ cho việc xây dựng và phát triển dự án Gem Riverside đang triển khai của Công ty.

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh

B09-DN

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

11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tài sản cố định khác	Tổng cộng
Nguyên giá:				
Số đầu năm	13.640.924.625	10.474.855.177	965.494.220	25.081.274.022
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	-	61.000.000	-	61.000.000
Mua trong năm	-	60.000.000	-	60.000.000
Số cuối năm	13.640.924.625	10.595.855.177	965.494.220	25.202.274.022
Trong đó:				
Đã khấu hao hết	5.415.486.443	10.053.689.721	748.630.584	16.217.806.748
Giá trị khấu hao lũy kế:				
Số đầu năm	(10.811.680.497)	(9.957.727.514)	(921.009.375)	(21.690.417.386)
Khấu hao trong năm	(1.140.776.883)	(364.424.884)	(38.460.855)	(1.543.662.622)
Số cuối năm	(11.952.457.380)	(10.322.152.398)	(959.470.230)	(23.234.080.008)
Giá trị còn lại:				
Số đầu năm	2.829.244.128	517.127.663	44.484.845	3.390.856.636
Số cuối năm	1.688.467.245	273.702.779	6.023.990	1.968.194.014



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

12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

			VND
	<i>Phần mềm</i>	<i>Tài sản khác</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:			
Số đầu năm và số cuối năm	16.165.031.402	1.373.900.605	17.538.932.007
<i>Trong đó:</i>			
<i>Đã hao mòn hết</i>	6.945.511.402	1.123.900.605	8.069.412.007
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Số đầu năm	(8.244.835.514)	(1.282.775.603)	(9.527.611.117)
Hao mòn trong năm	(2.084.890.556)	(75.500.002)	(2.160.390.558)
Số cuối năm	(10.329.726.070)	(1.358.275.605)	(11.688.001.675)
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	7.920.195.888	91.125.002	8.011.320.890
Số cuối năm	5.835.305.332	15.625.000	5.850.930.332

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	VND
	<i>Nhà cửa và vật kiến trúc</i>
Nguyên giá:	
Số đầu năm	71.141.390.300
Chuyển từ hàng tồn kho	22.578.932.778
Số cuối năm	93.720.323.078
Giá trị khấu hao lũy kế:	
Số đầu năm	(8.171.511.984)
Khấu hao trong năm	(1.368.186.692)
Số cuối năm	(9.539.698.676)
Giá trị còn lại:	
Số đầu năm	62.969.878.316
Số cuối năm	84.180.624.402

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

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

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:

	Năm nay	VND Năm trước
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	4.172.222.602	3.985.621.728
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm	1.396.793.737	1.390.649.658

Các khoản tiền thuê thu được hàng năm trong tương lai được trình bày trong *Thuyết minh số 30*.

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, Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng giá trị hợp lý của tài sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại tại ngày này.

14. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	Số cuối năm	VND Số đầu năm
Chi phí phát triển phần mềm	68.013.953.856	24.280.409.142
Khác	202.724.995	263.724.995
TỔNG CỘNG	68.216.678.851	24.544.134.137

15. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Số cuối năm	VND Số đầu năm
Đầu tư vào công ty con (<i>Thuyết minh số 15.1</i>)	13.161.192.308.699	12.042.692.308.699
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	(10.565.030.639)	(10.849.328.690)
TỔNG CỘNG	13.150.627.278.060	12.031.842.980.009

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh

B09-DN

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

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

15.1 Đầu tư vào công ty con

Chi tiết khoản đầu tư vào các công ty con trực tiếp như sau:

Tên công ty con	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Số cuối năm		Số đầu năm	
			Tỷ lệ sở hữu	Giá gốc đầu tư VND	Tỷ lệ sở hữu	Giá gốc đầu tư VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hà An ("Hà An") (*)	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	99,99	10.095.488.704.626	99,99	8.976.988.704.626
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh ("DXS")	Môi giới BĐS	Đang hoạt động	55,37	2.000.603.604.073	55,85	2.000.603.604.073
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Phúc Hưng Phát ("Phúc Hưng Phát")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	100	755.000.000.000	100	755.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư DHG ("Đầu tư DHG")	Đầu tư	Đang hoạt động	85	297.500.000.000	85	297.500.000.000
Công ty TNHH MTV Đất Xanh Tech ("Dat Xanh Tech")	Đầu tư	Đang làm thủ tục giải thể	100	10.620.000.000	100	10.620.000.000
Công ty TNHH Athena Invest ("Athena Invest")	Đầu tư	Đang hoạt động	100	1.130.000.000	100	1.130.000.000
Công ty TNHH Pattheon Holdings ("Pattheon Holdings")	Đầu tư	Đang hoạt động	100	800.000.000	100	800.000.000
Công ty TNHH Đất Xanh Finance ("Đất Xanh Finance")	Đầu tư	Đang làm thủ tục giải thể	100	50.000.000	100	50.000.000
TỔNG CỘNG				13.161.192.308.699		12.042.692.308.699
Dự phòng đầu tư vào công ty con				(10.565.030.639)		(10.849.328.690)
GIÁ TRỊ THUẬN				13.150.627.278.060		12.031.842.980.009

(*) Trong năm, Công ty đã thực hiện tăng vốn góp cho Hà An với số tiền là 1.118.500.000.000 VND, theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 07/2024/NQ-DXG/HĐQT ngày 9 tháng 5 năm 2024.

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

16. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí hoa hồng môi giới, nhà mẫu	80.591.371.301	75.363.011.101
Khác	2.038.456.279	1.588.901.427
TỔNG CỘNG	82.629.827.580	76.951.912.528

17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND			
	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Phải trả các bên khác	92.402.217.395	92.402.217.395	77.671.454.798	77.671.454.798
Công ty Cổ phần FPT	18.480.358.179	18.480.358.179	-	-
Công ty TNHH Xây dựng Bình Định	16.257.256.702	16.257.256.702	14.664.909.374	14.664.909.374
Công ty Cổ phần Xây lắp và Vật tư Xây dựng	-	-	9.353.579.030	9.353.579.030
Khác	57.664.602.514	57.664.602.514	53.652.966.394	53.652.966.394
Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	406.725.134	406.725.134	16.506.607.953	16.506.607.953
TỔNG CỘNG	92.808.942.529	92.808.942.529	94.178.062.751	94.178.062.751

18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	VND			
	Số đầu năm	Tăng	Giảm	Số cuối năm
Thuế giá trị gia tăng	33.055.488.088	8.884.241.746	(2.446.691.577)	39.493.038.257
Thuế TNDN	161.761.696.699	-	(140.661.324.486)	21.100.372.213
Thuế thu nhập cá nhân	3.765.661.037	5.018.954.088	(8.255.278.045)	529.337.080
Khác	39.109.506.842	12.754.586.089	(876.132.116)	50.987.960.815
TỔNG CỘNG	237.692.352.666	26.657.781.923	(152.239.426.224)	112.110.708.365

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí xây dựng dự án	23.730.009.428	27.431.913.495
Chi phí lãi vay	14.493.045.663	11.248.964.541
Chi phí tư vấn	3.938.471.395	10.530.666.535
Chi phí khác	973.783.584	-
TỔNG CỘNG	43.135.310.070	49.211.544.571

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

20. PHẢI TRẢ KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	433.022.022.358	4.204.472.951.950
Nhận thu hộ bên liên quan (*)	387.964.800.000	387.964.800.000
Phí bảo trì	9.976.544.940	12.878.622.263
Nhận ký quỹ, ký cược	8.568.241.494	3.213.548.241.494
Phải trả từ việc cản trừ công nợ bên liên quan	3.316.974.533	322.491.974.533
Phải trả lãi vay	1.146.547.701	240.439.666.343
Khác	22.048.913.690	27.149.647.317
Dài hạn	3.928.198.428.416	361.654.296.336
Nhận ký quỹ, ký cược	3.807.077.389.000	1.477.389.000
Nhận góp vốn theo HĐHTKD	121.121.039.416	360.176.907.336
TỔNG CỘNG	4.361.220.450.774	4.566.127.248.286
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 29)</i>	<i>4.345.184.991.465</i>	<i>4.398.596.421.598</i>
<i>Phải trả bên khác</i>	<i>16.035.459.309</i>	<i>167.530.826.688</i>

(*) Số dư này thể hiện khoản nhận thu hộ bên liên quan khoản tiền đặt cọc cho Vingroup nhằm thực hiện nhận chuyển nhượng một phần dự án số 1 Khu đô thị Trung tâm Thành phố Thanh Hóa của Vingroup (Thuyết minh số 8).

21. VAY VÀ NỢ

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	599.845.936.785	1.178.417.455.263
Vay bên liên quan (Thuyết minh số 21.1)	400.000.000.000	1.078.625.354.104
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 21.2)	199.842.920.472	47.898.400.722
Vay bên khác	3.016.313	51.893.700.437
Dài hạn	956.210.461.899	199.684.784.100
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 21.3)	956.210.461.899	-
Trái phiếu (Thuyết minh số 21.2)	-	199.684.784.100
TỔNG CỘNG	1.556.056.398.684	1.378.102.239.363

Tình hình tăng giảm các khoản vay như sau:

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	1.378.102.239.363	1.927.836.741.132
Vay trong năm	956.213.478.212	724.393.380.644
Trả nợ gốc vay	(778.519.054.541)	(1.068.125.211.158)
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	259.735.650	1.331.974.641
Cản trừ công nợ	-	(207.314.645.896)
Chi phí phát hành trái phiếu	-	(20.000.000)
Số cuối năm	<u>1.556.056.398.684</u>	<u>1.378.102.239.363</u>

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

21. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

21.1 Vay ngắn hạn bên liên quan

Bên liên quan	Năm nay (VND)	Ngày đến hạn	Mục đích	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
Hà An	<u>400.000.000.000</u>	Ngày 1 tháng 8 năm 2025	Bổ sung vốn lưu động	5%	Tín chấp

21.2 Trái phiếu dài hạn đến hạn trả

Chi tiết khoản trái phiếu dài hạn đến hạn trả được trình bày như sau:

Tổ chức thu xếp phát hành	Số cuối năm (VND)	Ngày đến hạn	Mục đích	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
------------------------------	----------------------	-----------------	----------	----------	----------------------

Công ty Cổ Phần Chứng Khoán Ngân Hàng Công Thương Việt Nam

Ngày phát hành 31 tháng 12 năm 2021	200.000.000.000	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Bổ sung vốn lưu động	10,6%	42.322.271 cổ phiếu DXS
Chi phí phát hành trái phiếu chưa phân bổ	(157.079.528)				
TỔNG CỘNG	<u>199.842.920.472</u>				

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh

B09-DN

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

21. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

21.3 Vay dài hạn ngân hàng

Chi tiết các khoản vay ngân hàng dài hạn như sau:

Ngân hàng	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Ngày đến hạn	Mục đích	Lãi suất %/năm	Tài sản thế chấp (Thuyết minh số 10)
-----------	---------------------------	--------------	----------	----------------	--------------------------------------

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh

Khoản vay 1	800.000.000.000	Từ ngày 10 tháng 4 năm 2026 tới ngày 10 tháng 1 năm 2030	Đầu tư phát triển Dự án Khu Chung Cư cao Tầng CC1 và CC5 thuộc Khu Dân cư Nam Rạch Chiếc, phường An Phú, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh (dự án Gem Riverside)	9.0%/năm đến ngày 9 tháng 1 năm 2025 và sau đó: lãi suất thả nổi + biên độ 2.5%/năm (không thấp hơn lãi vay tối thiểu 9.0%/năm)	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất của thửa số 60, 43 và 61 theo tờ bản đồ số 62 và 56 Bản đồ địa chính của phường An Phú, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh
-------------	-----------------	--	---	---	--

TỔNG CỘNG 956.210.461.899

Trong đó:
Vay dài hạn 956.210.461.899

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh

B09-DN

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

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Năm trước						VND
Số đầu năm	6.117.790.020.000	80.398.440.806	(2.500.560.000)	100.091.658.398	2.061.865.616.174	8.357.645.175.378
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	4.297.383.804	(4.297.383.804)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(6.446.075.706)	(6.446.075.706)
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	113.813.319.721	113.813.319.721
Số cuối năm	6.117.790.020.000	80.398.440.806	(2.500.560.000)	104.389.042.202	2.164.935.476.385	8.465.012.419.393
Năm nay						
Số đầu năm	6.117.790.020.000	80.398.440.806	(2.500.560.000)	104.389.042.202	2.164.935.476.385	8.465.012.419.393
Phát hành cổ phiếu cho cổ đồng hiện hữu	1.016.719.190.000	202.754.898.000	-	-	-	1.219.474.088.000
(<i>Thuyết minh số 4</i>)						
Phát hành cổ phiếu ESOP	90.000.000.000	-	-	-	(90.000.000.000)	-
(<i>Thuyết minh số 4</i>)						
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	3.439.665.784	(3.439.665.784)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(5.159.498.676)	(5.159.498.676)
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	252.180.459.802	252.180.459.802
Số cuối năm	7.224.509.210.000	283.153.338.806	(2.500.560.000)	107.828.707.986	2.318.516.771.727	9.931.507.468.519

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

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

22.2 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

	Năm nay	VND Năm trước
Vốn đã góp của chủ sở hữu		
Số đầu năm	6.117.790.020.000	6.117.790.020.000
Phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu	1.016.719.190.000	-
Phát hành cổ phiếu ESOP	90.000.000.000	-
Số cuối năm	<u>7.224.509.210.000</u>	<u>6.117.790.020.000</u>

22.3 Cổ phiếu phổ thông

	Số cổ phiếu	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Cổ phiếu được phép phát hành	722.450.921	611.779.002
Cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	722.450.921	611.779.002
Cổ phiếu quỹ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	(1.747.486)	(1.747.486)
Cổ phiếu đang lưu hành <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	720.703.435	610.031.516

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

23. DOANH THU

23.1 Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm nay	VND Năm trước
Doanh thu từ dịch vụ tư vấn phát triển bất động sản	70.800.000.000	-
Doanh thu từ dịch vụ quản lý và cho thuê bất động sản	13.715.892.817	23.291.241.413
Doanh thu từ bán căn hộ	4.987.682.957	139.779.610
Doanh thu dịch vụ bất động sản	-	13.901.106.227
TỔNG CỘNG	89.503.575.774	37.332.127.250
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu với bên liên quan	83.936.773.865	25.341.868.687
Doanh thu với bên khác	5.566.801.909	11.990.258.563

23.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay	VND Năm trước
Cổ tức nhận được	401.402.621.850	359.039.396.976
Thu nhập từ lãi cho vay, lãi tiền gửi	3.336.769.260	1.919.475.078
Thu nhập từ thanh lý các khoản đầu tư	-	6.553.061.732
TỔNG CỘNG	404.739.391.110	367.511.933.786

24. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Năm nay	VND Năm trước
Giá vốn dịch vụ tư vấn phát triển bất động sản	24.682.954.999	-
Giá vốn dịch vụ quản lý và cho thuê bất động sản	8.940.861.414	17.339.673.255
Giá vốn bán căn hộ	4.035.216.366	840.747.161
TỔNG CỘNG	37.659.032.779	18.180.420.416

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

25. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	83.024.550.012	136.605.467.273
Phí bảo lãnh khoản vay ngân hàng	12.000.000.000	-
Chi phí phát hành trái phiếu	259.735.650	1.331.974.641
Hoàn nhập dự phòng đầu tư tài chính	(284.298.051)	(6.475.619.158)
Chi phí khác	1.115.485.016	2.883.178.269
TỔNG CỘNG	96.115.472.627	134.345.001.025

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí bán hàng	4.831.252.628	4.500.496.287
Chi phí lương	4.182.176.584	4.302.057.711
Chi phí khác	649.076.044	198.438.576
Chi phí quản lý doanh nghiệp	68.693.738.300	90.067.831.769
Chi phí lương	49.320.260.170	60.904.957.306
Chi phí dịch vụ mua ngoài	7.395.284.662	10.931.318.511
Chi phí khấu hao và hao mòn	3.601.338.895	3.585.026.375
Chi phí khác	8.376.854.573	14.646.529.577
TỔNG CỘNG	73.524.990.928	94.568.328.056

27. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập khác	310.259.471	1.952.567.889
Thu nhập từ phạt hợp đồng	151.319.290	1.789.989.523
Khác	158.940.181	162.578.366
Chi phí khác	35.073.270.219	36.689.904.696
Chi phí phạt thanh lý hợp đồng	21.989.971.802	14.985.780.000
Chi phí phạt thuế trích trước	11.870.363.103	21.371.064.879
Khác	1.212.935.314	333.059.811
TỔNG CỘNG	(34.763.010.748)	(34.737.336.801)

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

28. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

28.1 Chi phí thuế TNDN

	Năm nay	VND Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	-	-
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	-	9.199.655.017
TỔNG CỘNG	-	9.199.655.017

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

	Năm nay	VND Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	252.180.459.802	123.012.974.738
Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Công ty	50.436.091.960	24.602.594.948
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Lỗi không ghi nhận thuế TNDN hoãn lại	23.535.376.410	29.303.215.465
Chi phí không được trừ	6.309.056.000	8.814.029.190
Điều chỉnh thuế TNDN theo Nghị định 132/2020/NĐ-CP	-	9.088.039.792
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những kỳ trước	-	9.199.655.017
Cổ tức nhận được	(80.280.524.370)	(71.807.879.395)
Chi phí thuế TNDN	-	9.199.655.017

28.2 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 Công ty khác với thu nhập được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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 Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

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

29. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan có quan hệ kiểm soát và các bên liên quan có giao dịch trọng yếu với Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2024:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>
Công ty Cổ phần Đất Xanh Capital	Công ty liên kết
Đất Xanh Miền Nam	Công ty liên kết
Công ty TNHH Bất động sản Lan Anh	Công ty liên kết
Công ty TNHH Đầu tư Lê Gia Newland	Công ty liên kết
Công ty TNHH Tư vấn và Đầu tư Tadugo	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Bất động sản Indochine (“Indochine”)	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Nhà Ở Ngay Reco	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Sight Realty	Công ty liên kết
Ông Lương Ngọc Huy	Chủ tịch kiêm Phó Tổng Giám đốc
Ông Lương Trí Thìn	Chủ tịch trước đây/Thành viên HĐQT
Ông Nguyễn Phạm Anh Tài	Thành viên HĐQT
Ông Bùi Ngọc Đức	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc
Ông Hà Đức Hiếu	Thành viên HĐQT
Bà Đỗ Thị Thái	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Trường Sơn	Phó Tổng Giám đốc

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Hà An	Góp vốn	1.118.500.000.000	-
	Thu cổ tức	515.639.094.289	244.741.965.637
	Trả gốc vay	505.685.883.050	536.374.645.896
	Nhận ký quỹ	454.765.000.000	-
	Cổ tức	401.402.621.850	359.039.396.976
	Cán trừ công nợ	168.174.471.054	47.000.000.000
	Doanh thu phát triển dự án	70.800.000.000	-
	Lãi vay	32.341.713.738	71.840.815.481
	Doanh thu cho thuê BĐS	8.149.090.908	11.440.762.460
	Doanh thu bán căn hộ	4.987.682.957	-
	Vay	-	385.000.000.000
	Lương Trí Thìn	Hoàn tiền đi vay	180.000.000.000
Vay		30.000.000.000	150.000.000.000
Thanh toán lãi vay		5.253.352.559	1.153.972.603
Lãi vay		3.119.826.966	3.348.233.598
Hội An Invest	Thanh toán lãi vay	77.518.422.226	-
	Thanh toán phạt vi phạm hợp đồng	14.985.780.000	-
	Trả gốc đi vay	-	207.275.000.000
	Thu tiền chuyển nhượng vốn	-	166.496.340.000
	Phạt vi phạm hợp đồng	-	14.985.780.000
	Lãi vay	-	3.539.510.892

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

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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>VND</i>
			<i>Năm trước</i>
Phước Sơn	Hoàn tiền ứng trước	150.750.000.000	-
	Thanh toán lãi vay	64.800.000.000	-
BDS Đồng Nai	Hoàn tiền ứng trước	140.325.000.000	-
	Cán trừ công nợ	25.500.000.000	-
Thăng Long Petro	Hoàn trả tiền vốn hợp tác	112.489.220.930	-
Công nghệ Ihouzz	Cán trừ công nợ	10.000.000.000	-
	Phí cung cấp phần mềm	831.148.431	5.098.730.861
Vicco Saigon	Tiền thuê văn phòng	2.566.070.280	2.566.070.280
Regal Group	Thu hồi phải thu	-	62.275.465.896
	Doanh thu HĐHTKD	-	13.901.106.227
Saigon Riverside	Hoàn tiền HĐHTKD	-	350.308.642.030

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>VND</i>
			<i>Số đầu năm</i>
<i>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</i>			
Hà An	Cung cấp dịch vụ BĐS	271.099.961	3.728.032.257
Lương Trí Tú	Doanh thu bán căn hộ	-	702.768.948
Lương Trí Thảo	Doanh thu bán căn hộ	-	464.463.232
		271.099.961	4.895.264.437
<i>Trả trước cho người bán ngắn hạn</i>			
Bất động sản Tulip	Trả trước	313.000.000	313.000.000
<i>Phải thu ngắn hạn khác</i>			
Đất Xanh Nam Trung Bộ	Vốn góp theo HĐHTKD	99.913.184.000	100.913.184.000
Nguyễn Trường Sơn	Tạm ứng	7.039.000.000	7.039.000.000
Dầu khí Nha Trang	Lãi cho vay	36.402.890	36.402.890
Hà An	Cổ tức	-	114.236.472.439
	Khác	-	2.520.000
Lương Trí Tú	Tạm ứng	-	1.793.413.900
Thăng Long Petrol	Thu nhập lãi	-	791.409.382
Khác	Khác	33.123.726	298.489.299
		107.021.710.616	225.110.891.910

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

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

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản phải trả các bên liên quan như sau: (tiếp theo)

			VND	
<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	
<i>Phải trả người bán ngắn hạn</i>				
DXS	Dịch vụ BĐS	271.278.468	271.278.468	
Vicco SaiGon	Dịch vụ BĐS	-	9.310.421.958	
Ihouzz	Dịch vụ phần mềm	-	6.724.860.861	
Khác	Phí thuê xe	135.446.666	200.046.666	
		406.725.134	16.506.607.953	
<i>Phải trả khác</i>				
Hà An	Nhận ký quỹ	3.806.950.000.000	3.206.950.000.000	
	Lãi vay	13.857.659.074	72.605.965.920	
Diamond	Thu hộ tiền cọc nhận chuyển nhượng dự án	198.025.200.000	198.025.200.000	
Ruby	Thu hộ tiền cọc nhận chuyển nhượng dự án	189.939.600.000	189.939.600.000	
Vidoland	Nhận vốn góp theo HĐHTKD	121.121.039.416	121.121.039.416	
Đất Xanh Miền Nam	Nhận vốn góp theo HĐHTKD	7.366.596.913	7.366.596.913	
	Thu hộ	417.147.545	417.147.545	
	Nhận ký quỹ	-	100.000.000	
DXI	Cán trừ công nợ	3.316.974.533	5.916.974.533	
DXS	Thu hộ tiền dự án	2.480.489.982	2.480.489.982	
BĐS Đồng Nai	Cán trừ công nợ	-	165.825.000.000	
Phước Sơn	Cán trừ công nợ	-	150.750.000.000	
	Lãi vay	-	64.800.000.000	
Thăng Long Petrol	Nhận vốn góp theo HĐHTKD	-	112.489.220.930	
Hội An Invest	Lãi vay	-	77.518.422.226	
	Phạt vi phạm hợp đồng	-	14.985.780.000	
Hà Thuận Hùng	Thu hộ tiền dự án	-	2.911.174.538	
Khác	Khác	1.710.284.002	4.393.809.595	
		4.345.184.991.465	4.398.596.421.598	
<i>Vay ngắn hạn</i>				
Hà An	Vay	400.000.000.000	928.625.354.104	
Lương Trí Thìn	Vay	-	150.000.000.000	
		400.000.000.000	1.078.625.354.104	

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

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

Các giao dịch khác với các bên liên quan

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

	Năm nay	VND Năm trước
Ông Bùi Ngọc Đức	4.125.957.500	2.775.746.516
Bà Đỗ Thị Thái	2.119.516.445	1.990.425.897
Ông Lương Trí Thìn	1.256.817.185	1.698.374.921
Ông Lê Đặng Quốc Hùng	1.140.561.313	919.365.360
Bà Bùi Thanh Thảo	831.676.191	818.646.400
Ông Hà Đức Hiếu	641.628.467	582.073.341
Ông Lương Ngọc Huy	98.666.915	-
Ông Lê Văn Hưng	18.630.000	1.628.291.666
Ông Nguyễn Trường Sơn	13.459.148	289.782.608
Ông Lương Trí Thảo	-	1.031.344.290
Ông Dương Văn Bắc	-	916.320.605
TỔNG CỘNG	<u>10.246.913.164</u>	<u>12.650.371.604</u>

30. CÁC CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

Cam kết theo hợp đồng cho thuê hoạt động

Công ty hiện đang cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng cho thuê hoạt động được trình bày như sau:

	Số cuối năm	VND Số đầu năm
Đến 1 năm	13.474.993.991	6.009.859.664
Trên 1 đến 5 năm	58.802.854.755	19.597.276.459
Trên 5 năm	104.546.377.033	107.000.143.233
TỔNG CỘNG	<u>176.824.225.779</u>	<u>132.607.279.356</u>

Cam kết theo hợp đồng thuê hoạt động

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

	Số cuối năm	VND Số đầu năm
Đến 1 năm	7.300.045.512	8.404.251.792
Trên 1 đến 5 năm	30.502.132.236	2.566.070.280
Trên 5 năm	-	-
TỔNG CỘNG	<u>37.802.177.748</u>	<u>10.970.322.072</u>

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

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

Phát hành 150.146.548 cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu

Theo Nghị quyết HĐQT số 08/2024/NQ-DXG/HĐQT ngày 31 tháng 5 năm 2024, HĐQT của Công ty đã thông qua việc chào bán 150.146.548 cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu với giá chào bán là 12.000 VND/cổ phiếu. Vào ngày 20 tháng 12 năm 2024, Công ty đã nhận được Giấy chứng nhận Đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng số 235/GCN-UBCK ban hành bởi Ủy ban Chứng khoán Nhà nước Việt Nam chấp thuận việc chào bán cổ phiếu nêu trên.

Vào ngày 3 tháng 3 năm 2025, tổng số cổ phiếu là 150.146.548 đã được phát hành cho cổ đông hiện hữu với giá phát hành là 12.000 VND/cổ phiếu.

Vào ngày 7 tháng 3 năm 2025, Công ty đã nhận được Công văn số 98/UBCK-QLCB ban hành bởi Ủy ban Chứng khoán Nhà nước Việt Nam về việc chấp thuận báo cáo kết quả chào bán cổ phiếu nói trên. Theo đó, vốn điều lệ đăng ký của Công ty tăng từ 7.224.509.210.000 VND lên 8.725.974.690.000 VND. Vào ngày phát hành báo cáo tài chính riêng này, Công ty đã đệ trình hồ sơ đăng ký thay đổi vốn cổ phần cho cơ quan có thẩm quyền để xin chấp thuận việc tăng vốn này.

Ngoài sự kiện nêu trên, không có sự kiện trọng yếu nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính riêng của Công ty.



Trương Thị Vân Anh
Người lập



Bùi Thanh Thảo
Kế toán trưởng



Bùi Ngọc Đức
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh

Ngày 28 tháng 3 năm 2025

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh

PHU LUC 1: DANH SÁCH CÁC CÔNG TY CON
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>
1	Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hà An	Hà An	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	100
2	Công ty Cổ phần Vicco Sài Gòn	Vicco Saigon	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	99,99
3	Công ty Cổ phần Hội An Invest	Hội An Invest	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	100
4	Công ty TNHH Đầu tư Sài Gòn Riverside	Saigon Riverside	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100
5	Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Thăng Long	Thăng Long Petrol	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100
6	Công ty Cổ phần Đầu tư Phước Sơn	Phước Sơn	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	100
7	Công ty Cổ phần Đầu tư Đất Viễn Đông	Vidoland	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100
8	Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Hà An Land	Hà An Land	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100
9	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Tây Nam Bộ	BDS Tây Nam Bộ	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100
10	Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Nha Trang	Dầu khí Nha Trang	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	99,87
11	Công ty TNHH Charm & CI Việt Nam	Charm & CI	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100
12	Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất Động sản Đông Nam Bộ	BDS Đông Nam Bộ	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang làm thủ tục giải thể	100
13	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Miền Đông	BDS Miền Đông	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang làm thủ tục giải thể	100
14	Công ty TNHH MTV Smart City	Smart City	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100
15	Công ty Cổ phần Bất động sản Bắc Miền Tây	BDS Bắc Miền Tây	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51
16	Công ty Cổ phần Bất Động Sản Bắc Bộ	BDS Bắc Bộ	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51
17	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Miền Bắc	DXI	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100
18	Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Ngọc Lễ	Ngọc Lễ	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	82,29
19	Công ty TNHH Pattheon Holdings	Pattheon	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100
20	Công ty TNHH Đầu tư DHG	DHG	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100
21	Công ty Cổ phần Đầu tư Diamond Tower	Diamond	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang làm thủ tục giải thể	100
22	Công ty Cổ phần Đầu tư Ruby Tower	Ruby	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang làm thủ tục giải thể	100

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh

PHỤ LỤC 1: DANH SÁCH CÁC 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>
23	Công ty TNHH Nhà Ở Ngay Việt Nam	Nhà Ở Ngay	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	98,98
24	Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Bình Phước	Bình Phước	Kinh doanh BĐS	Đang làm thủ tục giải thể	100
25	Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Bình Thuận	Bình Thuận	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	100
26	Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản DMH Group	DMH Group	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	76,92
27	Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh	DXS	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	59
28	Công ty TNHH MTV Đất Xanh Tech	Đất Xanh Tech	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang làm thủ tục giải thể	100
29	Công ty TNHH Đất Xanh Finance	Đất Xanh Finance	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang làm thủ tục giải thể	100
30	Công ty TNHH Athena Invest	Athena	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100
31	Công ty Cổ phần Regal Group	Đất Xanh Miền Trung	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	55
32	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
33	Công Ty Cổ Phần Cara Group	Đất Xanh Miền Tây	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	61
34	Công ty Cổ phần Địa ốc Viethomes	Viethomes	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	55,7
35	Công ty Cổ phần Phát Triển Địa Ốc Đất Xanh Nam Trung Bộ	Đất Xanh Nam Trung Bộ	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	71
36	Công ty Cổ phần Bất động sản Bắc Trung Bộ	BĐS Bắc Trung Bộ	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51
37	Công ty Cổ phần Kinh doanh và Đầu tư Đất Xanh Miền Trung	Đất Xanh Đà Nẵng	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51
38	Công ty Cổ phần Bất động sản Nam Miền Trung	Đất Xanh Nam Miền Trung	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51,68
39	Công ty Cổ phần Bất động sản Duyên Hải	Đất Xanh Duyên Hải	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51
40	Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Emerald	Đất Xanh Emerald	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51
41	Công ty TNHH MTV Phát triển Đô thị Quảng Ngãi	Đất Xanh Quảng Ngãi	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100
42	Công ty Cổ phần DXMD Việt Nam	Đất Xanh Miền Đông	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	61
43	Công ty Cổ phần Bất động sản Chín Rồng	BĐS Cửu Rồng	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	78

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh

PHỤ LỤC 1: DANH SÁCH CÁC 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>
44	Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Nam Miền Tây	BDS Nam Miền Tây	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51
45	Công ty TNHH Phát triển Đô thị Quảng Bình	Đất Xanh Quảng Bình	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100
46	Công ty Cổ phần Đầu tư Đồng Nai	Đầu tư Đồng Nai	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100
47	Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Đồng Nai	BDS Đồng Nai	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100
48	Công ty Cổ phần Bất động sản GPT	Đất Xanh Premium	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	59
49	Công ty Cổ phần Bất động sản Linkgroup	Linkgroup	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	80,47
50	Công ty TNHH Đầu tư Linkland	Linkland Invest	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100
51	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Linkhouse	Linkhouse	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51
52	Công ty Cổ phần Bất động sản Linkhouse Miền Trung	Linkhouse Miền Trung	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51
53	Công ty Cổ phần Bất động sản Ecohome	Ecohome	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100
54	Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Bất động sản Hùng Vương	Hùng Vương	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	54,26
55	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	83
56	Công ty Cổ phần Bất động sản S-Homes Group	S-Homes	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	87
57	Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Duyên Hải Miền Tây	Duyên Hải Miền Tây	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51
58	Công ty Cổ phần Tiptek	Tiptek	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	64,90
59	Công ty Cổ phần Propcom	Propcom	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	99
60	Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ DN Premium	DN Premium	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	51
61	Công ty Cổ phần Bất động sản City Invest	City Invest	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	55

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh

PHỤ LỤC 1: DANH SÁCH CÁC 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>
62	Công ty Cổ phần Địa Ốc Tây Nguyên	Địa Ốc Tây Nguyên	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51
63	Công ty TNHH Đầu Tư Bất động sản Phúc Hưng Phát	Phúc Hưng Phát	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100
64	Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Bất động sản Tây Nam	Tây Nam	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	56,5
65	Công ty Cổ phần Đầu tư Sapphire Tower	Sapphire	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang làm thủ tục giải thể	100
66	Công ty Cổ phần đầu tư Emerald Tower	Emerald	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang làm thủ tục giải thể	100
67	Công ty Cổ phần DAMC	DAMC	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang làm thủ tục giải thể	100
68	Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Dịch vụ Hà Thuận Hùng	Hà Thuận Hùng	Xây dựng	Đang hoạt động	100
69	Công ty Cổ phần Công Nghệ Bất động sản Việt Nam	Công Nghệ BĐS	Phát triển công nghệ	Đang hoạt động	50,99
70	Công ty Cổ phần Công nghệ Ihouzz	Công nghệ Thông tin BĐS	Phát triển công nghệ	Đang hoạt động	53,54
71	Công ty Cổ phần Dịch vụ Quản lý Tài sản và Đầu tư Asahi Japan	Asahi	Quản lý tài sản và đầu tư BĐS	Đang hoạt động	51
72	Công ty Cổ phần Dịch vụ Tài chính Bất động sản Tulip	Tulip	Dịch vụ tài chính	Đang hoạt động	60
73	Công ty TNHH Nông nghiệp Lifarm	Lifarm	Nông nghiệp	Đang hoạt động	100
74	Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư S-Advices	S-Advices	Tư vấn quản lý	Đang hoạt động	98
75	Công ty TNHH Tư vấn S-Media	S-Media	Quảng cáo	Đang hoạt động	99
76	Công ty TNHH S-O Farm	S-O Farm	Nông nghiệp	Đang hoạt động	98
77	Công ty TNHH Regal Food	Regal Food	Thực phẩm	Đang hoạt động	100
78	Công ty TNHH Công nghệ S-Tech	S-Tech	Phát triển công nghệ	Đang hoạt động	100
79	Công ty Cổ phần dịch vụ Asahi Luxstay	Asahi Luxstay	Tư vấn quản lý	Đang hoạt động	51
80	Công ty TNHH MTV Regal Hotels&Resort	Regal Hotels	Cơ sở lưu trú du lịch	Đang hoạt động	100
81	Công ty Cổ phần Đất Xanh Commercial	Đất Xanh Commercial	Tư vấn, môi giới BĐS	Đang hoạt động	70
82	Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Việt Nhật Cares	Việt Nhật Cares	Vệ sinh nhà cửa	Đang hoạt động	51
83	Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất Động Sản Đông Bắc Bộ Homes	Đông Bắc Bộ Homes	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	51

