

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh

Báo cáo tài chính riêng

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2024 đến ngày 31/12/2024

CÔNG TY



MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Bảng cân đối kế toán riêng	3
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	8
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	10

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 xây dựng, kinh doanh bất động sản (“BDS”), 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	Bổ nhiệm ngày 03 tháng 07 năm 2024
Ông Lương Trí Thìn	Thành viên	Miễn nhiệm vị trí Chủ tịch, trở thành thành viên từ ngày 03 tháng 07 năm 2024
Ông Bùi Ngọc Đức	Thành viên	
Ông Hà Đức Hiếu	Thành viên	
Ông Nguyễn Phạm Anh Tài	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 07 tháng 06 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 kỳ và vào ngày lập báo cáo này là Ông Bùi Ngọc Đức.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính riêng cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu

chuyển tiền tệ riêng của Công ty trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính riêng này, Ban 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 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 riêng ; và
- Lập báo cáo tài chính riêng trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính riêng kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2024, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho giai đoạn 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.



Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:

Bùi Ngọc Đức
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 24 tháng 01 năm 2025

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH
 2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ QUÝ IV NĂM 2024 TẠI NGÀY 31/12/2024

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Tại 31/12/2024	Tại 31/12/2023
A. Tài sản ngắn hạn	100		2.755.794.135.182	2.634.491.844.526
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4.1	93.372.601.566	6.368.772.429
1. Tiền	111		33.372.601.566	6.368.772.429
2. Các khoản tương đương tiền	112		60.000.000.000	-
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		230.000.000	230.000.000
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	4.2	230.000.000	230.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		862.766.523.287	979.748.415.916
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.3	144.574.348.254	150.042.262.772
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.4	284.812.677.575	280.210.070.943
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	4.5	646.538.476.073	764.448.474.716
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(213.158.978.615)	(214.952.392.515)
IV. Hàng tồn kho	140	4.6	1.795.712.568.898	1.646.260.396.953
1. Hàng tồn kho	141		1.795.712.568.898	1.646.260.396.953
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		3.712.441.431	1.884.259.228
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		1.022.300.668	1.062.577.750
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		2.690.140.763	821.681.478

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH
 2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

QUÝ IV NĂM 2024

TẠI NGÀY 31/12/2024

Đơn vị tính: VNĐ

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Tại 31/12/2024	Tại 31/12/2023
B. Tài sản dài hạn	200		13.394.965.904.751	12.214.914.545.516
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		9.393.827.950	7.203.463.000
1. Phải thu dài hạn khác	216		9.393.827.950	7.203.463.000
II. Tài sản cố định	220		7.819.124.346	11.402.177.526
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.7	1.968.194.014	3.390.856.636
- Nguyên giá	222		25.202.274.022	25.081.274.022
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(23.234.080.008)	(21.690.417.386)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	4.8	5.850.930.332	8.011.320.890
- Nguyên giá	228		17.538.932.007	17.538.932.007
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(11.688.001.675)	(9.527.611.117)
III. Bất động sản đầu tư	230	4.9	84.180.624.402	62.969.878.316
- Nguyên giá	231		93.720.323.078	71.141.390.300
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(9.539.698.676)	(8.171.511.984)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		60.315.222.413	24.544.134.137
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		60.315.222.413	24.544.134.137
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		13.150.627.278.060	12.031.842.980.009
1. Đầu tư vào công ty con	251	4.10	13.161.192.308.699	12.042.692.308.699
2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		(10.565.030.639)	(10.849.328.690)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		82.629.827.580	76.951.912.528
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	4.11	82.629.827.580	76.951.912.528
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		16.150.760.039.933	14.849.406.390.042

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH
 2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

QUÝ IV NĂM 2024

TẠI NGÀY 31/12/2024

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Tại 31/12/2024	Tại 31/12/2023
C. Nợ phải trả	300		6.219.252.571.414	6.384.393.970.649
I. Nợ ngắn hạn	310		1.334.843.681.099	5.823.054.890.213
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	4.12	84.907.486.091	94.178.062.751
2. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.13	112.110.708.365	237.692.352.666
3. Phải trả người lao động	314		9.344.906.037	9.128.703.050
4. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	4.14	43.135.310.070	49.211.544.571
5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	4.15	-	3.358.875
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	4.16	433.022.022.358	4.204.472.951.950
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	4.17	599.845.936.785	1.178.417.455.263
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		52.477.311.393	49.950.461.087
II. Nợ dài hạn	330		4.884.408.890.315	561.339.080.436
1. Phải trả dài hạn khác	337	4.16	3.928.198.428.416	361.654.296.336
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	4.17	956.210.461.899	199.684.784.100

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH
2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
QUÝ IV NĂM 2024
TẠI NGÀY 31/12/2024**

Đơn vị tính: VNĐ

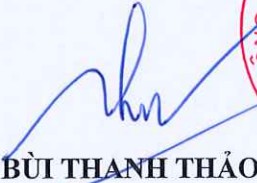
NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Tại 31/12/2024	Tại 31/12/2023
D. Nguồn vốn chủ sở hữu	400		9.931.507.468.519	8.465.012.419.393
I. Nguồn vốn chủ sở hữu	410		9.931.507.468.519	8.465.012.419.393
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	4.18	7.224.509.210.000	6.117.790.020.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		7.224.509.210.000	6.117.790.020.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		283.153.338.806	80.398.440.806
3. Cổ phiếu quỹ	415		(2.500.560.000)	(2.500.560.000)
4. Quỹ đầu tư phát triển	418		107.828.707.986	104.389.042.202
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		2.318.516.771.727	2.164.935.476.385
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		2.066.336.311.925	2.051.122.156.664
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		252.180.459.802	113.813.319.721
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		16.150.760.039.933	14.849.406.390.042

NGƯỜI LẬP BIỂU



TRƯƠNG THỊ VÂN ANH

KẾ TOÁN TRƯỞNG



BÙI THANH THẢO

Ngày 24 tháng 01 năm 2025

TỔNG GIÁM ĐỐC



BÙI NGỌC ĐỨC



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH
2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

Mẫu số B 02a - DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ QUÝ IV NĂM 2024

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý IV Năm nay	Quý IV Năm trước	Lũy kế Năm nay	Lũy kế Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	5.1	3.341.944.561	1.912.001.762	89.503.575.774	37.332.127.250
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		3.341.944.561	1.912.001.762	89.503.575.774	37.332.127.250
4. Giá vốn hàng bán	11	5.2	15.826.793.754	5.474.999.892	37.659.032.779	18.180.420.416
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		(12.484.849.193)	(3.562.998.130)	51.844.542.995	19.151.706.834
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	1.324.005.107	158.790.687.529	404.739.391.110	367.511.933.786
7. Chi phí tài chính	22	5.4	31.948.669.706	33.061.683.388	96.115.472.627	134.345.001.025
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		25.663.257.524	33.735.326.264	83.024.550.012	136.605.467.273
8. Chi phí bán hàng	25	5.5	1.935.238.217	1.414.206.851	4.831.252.628	4.500.496.287
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.5	19.481.572.493	25.184.498.375	68.693.738.300	90.067.831.769
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(64.526.324.502)	95.567.300.785	286.943.470.550	157.750.311.539
11. Thu nhập khác	31	5.6	112.031.423	(1.068.934.898)	310.259.471	1.952.567.889
12. Chi phí khác	32	5.6	(9.151.330.121)	5.506.687.849	35.073.270.219	36.689.904.690
13. Lợi nhuận khác	40		9.263.361.544	(6.575.622.747)	(34.763.010.748)	(34.737.336.801)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		(55.262.962.958)	88.991.678.038	252.180.459.802	123.012.974.738
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		-	-	-	9.199.655.017
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-	-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		(55.262.962.958)	88.991.678.038	252.180.459.802	113.813.319.721

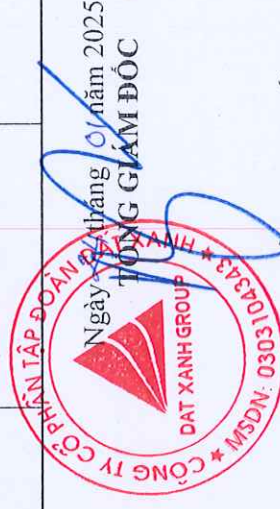
NGƯỜI LẬP BIỂU

TRƯƠNG THỊ VÂN ANH

KẾ TOÁN TRƯỞNG

BÙI THANH THẢO

BUI NGỌC ĐỨC



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (THEO PHƯƠNG PHÁP GIÁN TIẾP) QUÝ IV NĂM 2024

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 4	
			Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
<i>1. Lợi nhuận trước thuế</i>	<i>01</i>		<i>252.180.459.802</i>	<i>123.012.974.738</i>
<i>2. Điều chỉnh các khoản</i>			<i>(318.270.795.527)</i>	<i>(224.972.070.180)</i>
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		5.072.239.872	5.049.673.709
Các khoản dự phòng	03		(2.077.711.951)	(1.475.619.158)
Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		189.782.000	168.272.500
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(404.739.391.110)	(366.651.839.144)
Chi phí lãi vay	06		83.284.285.662	137.937.441.914
<i>3. Lợi nhuận từ HĐ kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</i>	<i>08</i>		<i>(66.090.335.725)</i>	<i>(101.959.095.441)</i>
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		480.009.855	(328.452.985.060)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(172.031.104.723)	(15.296.086.775)
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(81.750.748.298)	291.292.272.378
Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(5.637.637.970)	1.673.165.708
Tiền lãi vay đã trả	14		(226.748.587.331)	(54.246.146.845)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(140.661.324.486)	(18.803.877.403)
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(2.632.648.370)	(3.290.019.551)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(695.072.377.048)	(229.082.772.989)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		(16.157.109.035)	(4.013.759.482)
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(1.118.500.000.000)	(1.120.000.000)
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	183.211.771.983
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		518.975.863.549	241.720.408.181
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(615.681.245.486)	419.798.420.682

Các thuyết minh đính kèm là một bộ phận không tách rời của báo cáo tài chính riêng



DATXANH GROUP

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH
2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

Mẫu số B 03a – DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
(THEO PHƯƠNG PHÁP GIÁN TIẾP)
QUÝ IV NĂM 2024**

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 4	
			Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu; nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		1.220.063.028.000	-
Tiền thu từ đi vay	33	6.1	956.213.478.212	724.373.380.644
Tiền trả nợ gốc vay	34	6.2	(778.519.054.541)	(1.068.125.211.158)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	40		1.397.757.451.671	(343.751.830.514)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		87.003.829.137	(153.036.182.821)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	4.1	6.368.772.429	159.404.955.250
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	4.1	93.372.601.566	6.368.772.429

Ngày 24 tháng 01 năm 2025

NGƯỜI LẬP BIỂU

KẾ TOÁN TRƯỞNG

TỔNG GIÁM ĐỐC



TRƯƠNG THỊ VÂN ANH

BÙI THANH THẢO

BÙI NGỌC ĐỨC

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH
 2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2024

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bảng thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Tập Đoàn Đất Xanh (dưới đây gọi tắt là “Công ty”) là công ty cổ phần được thành lập do chuyển đổi từ Công ty TNHH Dịch vụ Xây dựng Địa ốc Đất Xanh theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh Công ty Cổ phần số 4103008531 ngày 23/11/2007 do Phòng đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp;

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.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công Ty Cổ Phần số 0303104343 ngày 28/02/2024 là 7.224.509.210.000 đồng.

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.

1.2. Lĩnh vực kinh doanh

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.

1.3. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty là 12 tháng.

1.4. Cấu trúc doanh nghiệp

STT	Tên công ty con	Lĩnh vực kinh doanh	Tỷ lệ lợi ích	Quyền biểu quyết
01.	Công Ty CP Dịch Vụ Bất Động Sản Đất Xanh (“DXS”)	Kinh doanh BĐS	59,00	59,00
02.	Công ty CP Đầu Tư Kinh Doanh BĐS Hà An (“Hà An”)	Kinh doanh BĐS	100,00	100,00
03.	Công ty TNHH MTV Đất Xanh Tech	Công nghệ thông tin	100,00	100,00
04.	Công ty TNHH Đất Xanh Finance	Kinh doanh BĐS	100,00	100,00
05.	Công ty TNHH Athena Invest	Kinh doanh BĐS	100,00	100,00
06.	Công ty TNHH Patheon Holdings	Kinh doanh BĐS	100,00	100,00
07.	Công ty TNHH Đầu Tư DHG	Kinh doanh BĐS	100,00	100,00
08.	Công ty TNHH Đầu tư BĐS Phúc Hưng Phát	Kinh doanh BĐS	100,00	100,00
09.	Công Ty CP Dịch Vụ Và Địa Ốc Đất Xanh Miền Bắc (“Đất Xanh Miền Bắc”) ⁽¹⁾	Kinh doanh và môi giới BĐS	37,46	63,50
10.	Công Ty Cổ Phần Regal Group (“Đất Xanh Miền Trung”) (trước đây là Công ty CP ĐX Miền Trung) ⁽¹⁾	Kinh doanh và môi giới BĐS	32,45	55,00

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH
2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2024

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bảng thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

STT	Tên công ty con	Lĩnh vực kinh doanh	Tỷ lệ lợi ích	Quyền biểu quyết
11.	Công Ty Cổ Phần Cara Group (trước đây là Công ty CP DV và ĐT Đất Xanh Miền Tây)	Kinh doanh và môi giới BĐS	35,99	61,00
12.	Công Ty CP Công nghệ BĐS Việt Nam (TERA) ⁽¹⁾	Công nghệ thông tin	30,08	50,99
13.	Công ty Cổ phần Phát Triển Địa Ốc Nam Trung Bộ ⁽¹⁾	Kinh doanh và môi giới BĐS	41,89	71,00
14.	Công ty Cổ phần DXMD Việt Nam ⁽¹⁾	Kinh doanh và môi giới BĐS	35,99	61,00
15.	Công ty CP Công Nghệ Ihouzz ⁽¹⁾	Công nghệ thông tin	31,58	53,54
16.	Công ty CP DV Tài Chính BĐS Tulip ⁽¹⁾	Dịch vụ tài chính	35,40	60,00
17.	Công ty CP Bất Động Sản Linkgroup ⁽¹⁾	Kinh doanh và môi giới BĐS	47,48	80,47
18.	Công ty CP Bất Động Sản GPT (trước đây là công ty CP Đất Xanh Premium) ⁽¹⁾	Kinh doanh và môi giới BĐS	34,81	59,00
19.	Công ty Cổ Phần TipTek ⁽¹⁾	Kinh doanh và môi giới BĐS	38,29	64,90
20.	Công ty CP ĐT và DV Bất Động Sản Tây Nam ⁽¹⁾	Kinh doanh và môi giới BĐS	33,34	56,50
21.	Công Ty Cổ Phần Đất Xanh Commercial ⁽¹⁾	Tư vấn, môi giới, đầu tư BĐS	41,30	70,00
22.	Công ty Cổ phần Địa Ốc Viethomes (“Viethomes”) ⁽²⁾	Kinh doanh và môi giới BĐS	20,90	55,79
23.	Công ty Cổ phần BĐS S-Homegroup (trước đây là Công ty CP Địa Ốc Vinhomes) ⁽²⁾	Kinh doanh và môi giới BĐS	32,59	87,00
24.	Công ty Cổ Phần Bất động sản Bắc Trung Bộ ⁽²⁾	Kinh doanh và môi giới BĐS	19,11	51,00
25.	Công ty Cổ phần Bất động sản Duyên Hải (“Đất Xanh Duyên Hải”) ⁽²⁾	Kinh doanh và môi giới BĐS	19,11	51,00
26.	Công ty Cổ Phần DV Quản Lý Tài sản và Đầu tư Asahi Japan ⁽²⁾	Kinh doanh và môi giới BĐS	19,11	51,00
27.	Công ty CP Bất Động Sản Bắc Bộ ⁽²⁾	Kinh doanh và môi giới BĐS	19,11	51,00
28.	Công ty CP Dịch vụ và Đầu tư BĐS Kinh Bắc ⁽²⁾	Kinh doanh và môi giới BĐS	31,09	83,00
29.	Công ty Cổ Phần DV và ĐT BĐS Hùng Vương ⁽²⁾	Kinh doanh và môi giới BĐS	20,33	54,26
30.	Công ty CP Tư Vấn Đầu Tư S-Advices ⁽²⁾	Hoạt động tư vấn quản lý	36,71	98,00
31.	Công ty TNHH Tư Vấn S-Media ⁽²⁾	Quảng cáo	37,09	99,00

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH
 2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2024

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bảng thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

STT	Tên công ty con	Lĩnh vực kinh doanh	Tỷ lệ lợi ích	Quyền biểu quyết
32.	Công ty TNHH Nhà Ở Ngay Việt Nam ⁽²⁾	Tư vấn, môi giới, đấu giá	37,08	98,98
33.	Công ty TNHH S-O Farm ⁽²⁾	Trồng trọt, chăn nuôi	36,71	98,00
34.	Công ty TNHH Công Nghệ S-Tech ⁽²⁾	Xuất bản phần mềm	37,46	100,00
35.	Công ty CP DV Bất động sản DMH Group ⁽²⁾	Kinh doanh BĐS	28,82	76,92
36.	Công ty Cổ Phần Đô Thị Thông Minh Việt Nam ⁽³⁾	Kinh doanh và môi giới BĐS	16,55	51,00
37.	Công ty Cổ Phần Bất Động Sản Nam Miền Trung (“Đất Xanh Nam Miền Trung”) ⁽³⁾	Kinh doanh và môi giới BĐS	16,77	51,68
38.	Công ty TNHH MTV Smart City ⁽³⁾	Kinh doanh và môi giới BĐS	32,45	100,00
39.	Công ty CP Phát Triển Bất Động Sản Emerald ⁽³⁾	Kinh doanh và môi giới BĐS	16,55	51,00
40.	Công ty TNHH MTV Phát Triển Đô Thị Quảng Ngãi ⁽³⁾	Kinh doanh và môi giới BĐS	32,45	100,00
41.	Công ty TNHH Phát triển Đô Thị Quảng Bình ⁽³⁾	Kinh doanh và môi giới BĐS	32,45	100,00
42.	Công ty TNHH Regal Food ⁽³⁾	Kinh doanh lương thực và thực phẩm	32,45	100,00
43.	Công ty TNHH MTV Regal Hotel & Resort ⁽³⁾	Khách sạn	32,45	100,00
44.	Công ty TNHH Xây Dựng TM DV Hà Thuận Hùng ⁽⁴⁾ (“Hà Thuận Hùng”)	Xây dựng	100,00	100,00
45.	Công ty TNHH Đầu tư Sài Gòn Riverside ⁽⁴⁾ (“Sài Gòn Riverside”)	Kinh doanh BĐS	75,00	75,00
46.	Công ty Cổ phần Dầu Khí Thăng Long ⁽⁴⁾ (“Thăng Long Petrol”)	Kinh doanh BĐS	100,00	100,00
47.	Công ty TNHH Charm & CI Việt Nam ⁽⁴⁾	Đầu tư KD Bất Động Sản	100,00	100,00
48.	Công ty CP Đầu Tư BĐS Tây Nam Bộ ⁽⁴⁾	Kinh doanh và môi giới BĐS	100,00	100,00
49.	Công ty Cổ Phần Đầu tư Kinh doanh Bất Động sản Đông Nam Bộ ⁽⁴⁾	Kinh doanh và môi giới BĐS	100,00	100,00
50.	Công ty Cổ Phần Hội An Invest (“Hội An Invest”) ⁽⁴⁾	Kinh doanh BĐS	100,00	100,00
51.	Công ty CP Đầu tư Bất động sản Miền Đông ⁽⁴⁾	Kinh doanh và môi giới BĐS	100,00	100,00
52.	Công ty Cổ Phần Đầu Tư Phước Sơn ⁽⁴⁾	Kinh doanh BĐS	100,00	100,00
53.	Công ty Cổ Phần Đầu Tư Diamond Tower ⁽⁴⁾	Kinh doanh BĐS	100,00	100,00
54.	Công ty Cổ Phần Đầu Tư Ruby Tower ⁽⁴⁾	Kinh doanh BĐS	100,00	100,00

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH
2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2024

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bảng thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

STT	Tên công ty con	Lĩnh vực kinh doanh	Tỷ lệ lợi ích	Quyền biểu quyết
55.	Công ty Cổ phần Đầu tư Emerald Tower ⁽⁴⁾	Kinh doanh BĐS	100,00	100,00
56.	Công ty Cổ phần Đầu tư Sapphire Tower ⁽⁴⁾	Kinh doanh BĐS	100,00	100,00
57.	Công Ty Cổ Phần DAMC ⁽⁴⁾	Kinh doanh BĐS	100,00	100,00
58.	Công ty Cổ Phần Bất Động sản Cần Thơ ⁽⁵⁾	Kinh doanh và môi giới BĐS	28,07	78,00
59.	Công ty Cổ Phần Dịch vụ Bất Động Sản Nam Miền Tây ⁽⁵⁾	Kinh doanh và môi giới BĐS	18,35	51,00
60.	Công ty CP Bất động sản Bắc Miền Tây ⁽⁵⁾	Kinh doanh và môi giới BĐS	18,35	51,00
61.	Công ty Cổ Phần Dịch Vụ Bất động sản Duyên Hải Miền Tây ⁽⁵⁾	Kinh doanh và môi giới BĐS	18,35	51,00
62.	Công ty CP Địa Ốc Tây Nguyên ⁽⁶⁾	Kinh doanh BĐS	21,36	51,00
63.	Công ty Cổ Phần BĐS Ecohome ⁽⁷⁾	Kinh doanh BĐS -Xây dựng	47,48	100,00
64.	Công Ty TNHH Đầu Tư Linkland ⁽⁷⁾	Kinh doanh và môi giới BĐS	47,48	100,00
65.	Công ty TNHH ĐT XD Ngọc Lễ ⁽⁷⁾	Xây dựng	39,07	82,29
66.	Công ty TNHH Nông Nghiệp Lifarm ⁽⁷⁾	Nông nghiệp	47,48	100,00
67.	Công ty Cổ Phần Propcom ⁽⁸⁾	Công nghệ thông tin	31,27	99,00
68.	Công ty Cổ Phần Bất Động Sản LinkHouse Miền Trung ⁽⁹⁾	Kinh doanh và môi giới BĐS	12,35	51,00
69.	Công ty Cổ Phần Bất Động Sản LinkHouse ⁽¹⁰⁾	Kinh doanh và môi giới BĐS	24,21	51,00
70.	Công Ty CP Đầu Tư Dầu Khí Nha Trang ⁽¹¹⁾	Kinh doanh và môi giới BĐS	99,87	99,87
71.	Công ty Cổ Phần Đầu Tư Kinh Doanh Bất Động Sản Đồng Nai ⁽¹¹⁾	Kinh doanh BĐS	100,00	100,00
72.	Công ty Cổ Phần Đầu Tư Kinh Doanh Bất Động Sản Bình Phước ⁽¹¹⁾	Kinh doanh BĐS	100,00	100,00
73.	Công ty Cổ Phần Đầu Tư Kinh Doanh Bất Động Sản Bình Thuận ⁽¹¹⁾	Kinh doanh BĐS	100,00	100,00
74.	Công ty Cổ Phần Đầu Tư Đồng Nai ⁽¹²⁾	Kinh doanh BĐS	100,00	100,00
75.	Công ty Cổ phần Vicco Sài Gòn (“Vicco Sài Gòn”) ⁽¹²⁾	Kinh doanh BĐS	100,00	99,99
76.	Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Bất Động Sản Miền Bắc (“DXI”) (trước đây là Công ty TNHH Đầu Tư BĐS Đất Xanh) ⁽¹²⁾	Kinh doanh BĐS	100,00	100,00

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH
2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2024

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bảng thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

STT	Tên công ty con	Lĩnh vực kinh doanh	Tỷ lệ lợi ích	Quyền biểu quyết
77.	Công ty Cổ Phần Đầu Tư DN Premium ⁽¹³⁾	Kinh doanh BĐS	17,75	51,00
78.	Công ty CP BĐS City Invest ⁽¹⁴⁾	Kinh doanh BĐS	19,79	55,00
79.	Công ty Cổ phần Đầu tư Đất Viễn Đông ⁽¹⁵⁾ ("Vidoland")	Kinh doanh BĐS	100,00	100,00
80.	Công ty TNHH Đầu Tư BĐS Hà An Land ⁽¹⁵⁾	Kinh doanh và môi giới BĐS	100,00	100,00
81.	Công ty Cổ phần dịch vụ Asahi Luxstay ⁽¹⁶⁾	Tư vấn quản lý	16,11	51,00
82.	Công Ty Cổ Phần Thương Mại Dịch Vụ Việt Nhật Cares ⁽¹⁶⁾	Vệ sinh chung nhà cửa	16,11	51,00

- (1) Công ty mẹ sở hữu gián tiếp thông qua công ty DXS
- (2) Công ty mẹ sở hữu gián tiếp thông qua công ty Đất Xanh Miền Bắc
- (3) Công ty mẹ sở hữu gián tiếp thông qua công ty Regal Group
- (4) Công ty mẹ sở hữu gián tiếp thông qua công ty Hà An
- (5) Công ty mẹ sở hữu gián tiếp thông qua công ty Cara Group
- (6) Công ty mẹ sở hữu gián tiếp thông qua công ty Nam Trung Bộ
- (7) Công ty mẹ sở hữu gián tiếp thông qua công ty Linkgroup
- (8) Công ty mẹ sở hữu gián tiếp thông qua công ty Ihouzz
- (9) Công ty mẹ sở hữu gián tiếp thông qua công ty LinkHouse
- (10) Công ty mẹ sở hữu gián tiếp thông qua công ty Linkland
- (11) Công ty mẹ sở hữu gián tiếp thông qua công ty Hà Thuận Hùng
- (12) Công ty mẹ sở hữu gián tiếp thông qua công ty Hội An Invest
- (13) Công ty mẹ sở hữu gián tiếp thông qua công ty Bất Động Sản GPT
- (14) Công ty mẹ sở hữu gián tiếp thông qua công ty DXMD Việt Nam
- (15) Công ty mẹ sở hữu gián tiếp thông qua công ty Phước Sơn
- (16) Công ty mẹ sở hữu gián tiếp thông qua công ty Asahi Japan

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH
2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2024

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bảng thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1. 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.

2.2. Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3. 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.

2.4. 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH
2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2024

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bảng thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

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, thuê 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 |

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.

3.3. Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính riêng theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác sau khi cân 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 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 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH
2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2024

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bảng thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

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.

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH
2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2024

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bảng thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

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 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.

3.9. 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 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.

3.10. 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.

Đầu tư vào các công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối từ lợi nhuận thuần lũy kế của công ty liên kết sau ngày Công ty có ảnh hưởng đáng kể 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 các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư góp vốn

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH
2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2024

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bảng thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

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.

3.11. Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.12. Trái phiếu phát hành

Trái phiếu có quyền chuyển đổi thành một số lượng cổ phiếu phổ thông cố định được phân loại là trái phiếu chuyển đổi và được phân chia thành nợ phải trả tài chính (cho phần thỏa thuận mang tính bắt buộc phải chi trả bằng tiền hoặc tài sản tài chính khác) và vốn chủ sở hữu (phần quyền chuyển đổi thành cổ phiếu trong một thời gian nhất định) theo điều khoản hợp đồng.

Loại trái phiếu có thể chuyển đổi thành một lượng cổ phiếu không xác định tại ngày đáo hạn (do phụ thuộc vào giá trị thị trường của cổ phiếu tại ngày đáo hạn) được kế toán như trái phiếu thường.

3.13. 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.

3.14. 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.

3.15. 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH
2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2024

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bảng thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

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.

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

Tiền 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.

3.16. 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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH
2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2024

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bảng thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

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; và
- ▶ 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.

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.

3.17. 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 các cá nhân, bao gồm cả các thành viên mật thiết trong gia đình của họ.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH
 2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2024

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bảng thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Đơn vị tính: VNĐ

4.1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
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 – 4,7%/năm

4.2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản tiền gửi có kỳ hạn trên ba (03) tháng và kỳ hạn còn lại không quá mười hai (12) tháng kể từ thời điểm báo cáo tại các ngân hàng.

	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Tiền gửi có kỳ hạn	230.000.000	230.000.000
TỔNG CỘNG	230.000.000	230.000.000

4.3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Phải thu khách hàng mua căn hộ	102.910.258.200	105.511.741.257
Phải thu khách hàng khác	41.664.090.054	44.530.521.515
TỔNG CỘNG	144.574.348.254	150.042.262.772
Dự phòng phải thu ngắn hạn của khách hàng	(38.463.114.371)	(38.463.114.371)
Giá trị thuần	106.111.233.883	111.579.148.401

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH
 2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2024

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bảng thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

4.4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Tổng Công ty Xây Dựng Thủy Lợi 4	91.490.048.921	91.490.048.921
Công ty CP Tập Đoàn và TM Thăng Long	47.385.634.545	47.385.634.545
Công Ty TNHH Đầu Tư & PT Du Lịch Khang Hưng	126.000.000.000	126.000.000.000
Các khoản trả trước cho nhà cung cấp khác	19.936.994.109	15.334.387.477
TỔNG CỘNG	284.812.677.575	280.210.070.943
Dự phòng trả trước cho người bán ngắn hạn	(92.330.063.921)	(92.330.063.921)
Giá trị thuần	192.482.613.654	187.880.007.022

4.5. Phải thu ngắn hạn khác

	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Ký cược, ký quỹ	39.562.349.323	39.533.324.823
Tạm ứng đầu tư	71.980.914.000	71.980.914.000
Tạm ứng nhân viên	9.088.037.228	8.644.669.270
Góp vốn hợp tác kinh doanh	135.646.377.826	136.646.377.826
Phải thu lãi vay	334.872.189	334.872.189
Phải thu cổ tức	-	114.238.992.439
Phải thu tiền đặt cọc	387.964.800.000	387.964.800.000
Các khoản khác	1.961.125.507	5.104.524.169
TỔNG CỘNG	646.538.476.073	764.448.474.716
Dự phòng phải thu ngắn hạn khác	(82.365.800.323)	(84.159.214.223)
Giá trị thuần	564.172.675.750	680.289.260.493

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH
 2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2024
 (Thẻ hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bảng thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

4.6. Hàng tồn kho

	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
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
Hàng hóa	262.030.159	262.030.159
Công cụ dụng cụ	547.812.815	583.812.815
TỔNG CỘNG	1.795.712.568.898	1.646.260.396.953
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	-
Giá trị thuần	1.795.712.568.898	1.646.260.396.953

4.7. Tăng, Giảm tài sản cố định hữu hình

	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	TSCĐ khác	Tổng cộng
Nguyên giá:				
Số dư đầu năm	13.640.924.625	10.474.855.177	965.494.220	25.081.274.022
Mua trong kỳ	-	121.000.000	-	121.000.000
Số dư cuối năm	13.640.924.625	10.595.855.177	965.494.220	25.202.274.022
Giá trị khấu hao lũy kế:				
Số dư đầu năm	(10.811.680.497)	(9.957.727.514)	(921.009.375)	(21.690.417.386)
Khấu hao trong kỳ	(1.140.776.883)	(364.424.884)	(38.460.855)	(1.543.662.622)
Số dư cuối năm	(11.952.457.380)	(10.322.152.398)	(959.470.230)	(23.234.080.008)
Giá trị còn lại				
Số dư đầu năm	2.829.244.128	517.127.663	44.484.845	3.390.856.636
Số dư cuối năm	1.688.467.245	273.702.779	6.023.990	1.968.194.014

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH
 2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2024

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bảng thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

4.8. Tăng, Giảm tài sản cố định vô hình

	Phần mềm	Trang web	Khác	Tổng cộng
Nguyên giá:				
Số dư đầu năm	16.165.031.402	1.063.166.005	310.734.600	17.538.932.007
Số dư cuối năm	16.165.031.402	1.063.166.005	310.734.600	17.538.932.007
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Số dư đầu năm	(8.244.835.514)	(972.041.003)	(310.734.600)	(9.527.611.117)
Khấu hao trong kỳ	(2.084.890.556)	(75.500.002)	-	(2.160.390.558)
Số dư cuối năm	(10.329.726.070)	(1.047.541.005)	(310.734.600)	(11.688.001.675)
Giá trị còn lại:				
Số dư đầu năm	7.920.195.888	91.125.002	-	8.011.320.890
Số dư cuối năm	5.835.305.332	15.625.000	-	5.850.930.332

4.9. Bất động sản đầu tư

	Nhà cửa vật kiến trúc
Nguyên giá:	
Số dư đầu kỳ	71.141.390.300
Số dư cuối kỳ	93.720.323.078
Giá trị khấu hao lũy kế:	
Số dư đầu kỳ	(8.171.511.984)
Khấu hao trong kỳ	(1.368.186.692)
Số dư cuối kỳ	(9.539.698.676)
Giá trị còn lại:	
Đầu kỳ	62.969.878.316
Cuối kỳ	84.180.624.402



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH
2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

Mẫu số B 09a – DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2024

(Thẻ hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bảng thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

4.10. Đầu tư vào công ty con

Tên công ty con	Tình trạng hoạt động	Ngày 31/12/2024		Ngày 31/12/2023	
		Tỷ lệ sở hữu	Giá gốc đầu tư	Tỷ lệ sở hữu	Giá gốc đầu tư
Công ty CP Dịch Vụ Bất Động Sản Đất Xanh	Đang hoạt động	55,37	2.000.603.604.073	55,85	2.000.603.604.073
Công ty Cổ Phần Đầu Tư Kinh Doanh BĐS Hà An	Đang hoạt động	99,99	10.095.488.704.626	99,99	8.976.988.704.626
Công ty TNHH MTV Đất Xanh Tech	Đang làm thủ tục giải thể	100	10.620.000.000	100	10.620.000.000
Công ty TNHH Athena Invest	Đang hoạt động	100	1.130.000.000	100	1.130.000.000
Công ty TNHH Patheon Holdings	Đang hoạt động	100	800.000.000	100	800.000.000
Công ty TNHH Đất Xanh Finance	Đang làm thủ tục giải thể	100	50.000.000	100	50.000.000
Công ty TNHH Đầu Tư DHG	Đang hoạt động	85	297.500.000.000	85	297.500.000.000
Công ty TNHH Đầu Tư BĐS Phúc Hưng Phát	Đang hoạt động	100	755.000.000.000	100	755.000.000.000
TỔNG CỘNG			13.161.192.308.699		12.042.692.308.699

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2024

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bảng thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

4.11. Chi phí trả trước dài hạn

	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Dài hạn		
Chi phí hoa hồng, môi giới, nhà mẩu các dự án	80.591.371.301	75.363.011.101
Công cụ dụng cụ và chi phí trả trước dài hạn khác	2.038.456.279	1.588.901.427
TỔNG CỘNG	82.629.827.580	76.951.912.528

4.12. Phải trả người bán ngắn hạn

	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Công ty CP XD và Trang Trí Nội Thất Việt Nhật	975.716.413	3.275.716.413
Công ty Cổ phần FPT	10.578.901.741	-
Công ty TNHH Xây Dựng Vững Bền	7.613.783.975	7.613.783.975
Công ty Cổ phần Vicco - Sài Gòn	-	9.310.421.958
CTY CP Đầu tư và Xây Dựng Hưng Long Phát	6.500.000.000	6.500.000.000
Công ty Cổ phần Công nghệ Ihouzz	-	6.724.860.861
Công ty TNHH Xây Dựng Bình Định	16.257.256.702	14.664.909.374
Công ty CP Xây Dựng Phước Thành	1.801.989.684	1.801.989.684
Công ty CP Xây Lắp và Vật tư Xây Dựng	-	9.353.579.030
Khác	41.179.837.576	34.932.801.456
TỔNG CỘNG	84.907.486.091	94.178.062.751

4.13. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Ngày 31 tháng 12 năm 2023	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Thuế GTGT	33.055.488.088	6.582.253.572	144.703.403	39.493.038.257
Thuế TNDN	161.761.696.699	-	140.661.324.486	21.100.372.213
Thuế TNCN	3.765.661.037	5.003.441.491	8.239.765.448	529.337.080
Khác	39.109.506.842	12.761.192.938	882.738.965	50.987.960.815
TỔNG CỘNG	237.692.352.666	24.346.888.001	149.928.532.302	112.110.708.365

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH
 2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2024

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bảng thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

4.14. Chi phí phải trả ngắn hạn

	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Chi phí trích trước để hoàn thành các dự án	23.730.009.428	27.431.913.495
Chi phí trích trước về lãi vay	14.493.045.663	11.248.964.541
Chi phí trích trước khác	4.912.254.979	10.530.666.535
TỔNG CỘNG	43.135.310.070	49.211.544.571

4.15. Doanh thu chưa thực hiện

	Ngày 30 tháng 12 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Doanh thu phí quản lý, cho thuê căn hộ	-	3.358.875
TỔNG CỘNG	-	3.358.875
Trong đó:		
<i>Ngắn hạn</i>	-	3.358.875

4.16. Phải trả khác

	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Phải trả ngắn hạn khác	433.022.022.358	4.204.472.951.950
Phải trả cổ tức	80.034.700	80.034.700
Phải trả các khoản đầu tư	406.551.337	406.551.337
Nhận đặt cọc mua sản phẩm các dự án	625.387.336	625.387.336
Thu hộ phí bảo trì các dự án	9.976.544.940	12.878.622.263
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	8.568.241.494	3.213.548.241.494
Thu hộ tiền cho chủ đầu tư dự án	2.987.297.527	5.507.404.363
Nhận vốn góp từ HĐHTKD	7.366.596.913	7.366.596.913
Thu hộ khác	387.964.800.000	387.964.800.000
Các khoản khác	15.046.568.111	576.095.313.544
Phải trả dài hạn khác	3.928.198.428.416	361.654.296.336
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	3.807.077.389.000	1.477.389.000
Nhận vốn góp từ HĐHTKD	121.121.039.416	360.176.907.336
TỔNG CỘNG	4.361.220.450.774	4.566.127.248.286

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2024

(Thẻ hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bảng thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

4.17. Vay và nợ thuê tài chính

	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Ngắn hạn	599.845.936.785	1.178.417.455.263
<i>Trái phiếu (Thuyết minh 4.17.1)</i>	199.842.920.472	47.898.400.722
<i>Vay tổ chức, cá nhân khác (Thuyết minh 4.17.2)</i>	400.003.016.313	1.130.519.054.541
Dài hạn	956.210.461.899	199.684.784.100
<i>Vay ngân hàng (Thuyết minh 4.17.3)</i>	956.210.461.899	-
<i>Trái phiếu</i>	-	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:

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023
Số đầu kỳ	1.378.102.239.363	1.927.836.741.132
Vay	986.333.302.904	724.393.380.644
Trả nợ gốc vay	(808.638.879.233)	(1.068.125.211.158)
Cán trừ công nợ	-	(207.314.645.896)
Chi phí phát hành trái phiếu	-	(20.000.000)
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	259.735.650	1.331.974.641
Số cuối kỳ	1.556.056.398.684	1.378.102.239.363

Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2024 bao gồm các hợp đồng sau:

4.17.1 Trái phiếu ngắn hạn

<i>Tổ chức thu xếp phát hành</i>	<i>Giá trị</i>	<i>Kỳ hạn trả gốc</i>	<i>Mục đích vay</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
Công ty Cổ Phần Chứng Khoán Ngân Hàng Công Thương Việt Nam				
Ngày 31 tháng 12 năm 2021	200.000.000.000	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Bổ sung vốn lưu động	Thẻ chấp
Chi phí phát hành trái phiếu	(632.545.455)			
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	475.465.927			
Tổng cộng	199.842.920.472			

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH
2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2024

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bảng thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

4.17.2 Vay ngắn hạn tổ chức, cá nhân khác

Tổ chức, cá nhân	Giá trị	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Hình thức đảm bảo
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh Doanh Bất Động Sản Hà An	400.000.000.000	Ngày 1 tháng 8 năm 2025	Bổ sung vốn lưu động	Tín chấp
Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT	3.016.313	Ngày 24 tháng 6 năm 2025	Bổ sung vốn lưu động	Tín chấp
Tổng cộng	400.003.016.313			

4.17.3 Vay dài hạn ngân hàng

Ngân hàng	Giá trị	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng thương mại CP Quân Đội	156.210.461.899	Ngày 10 tháng 4 năm 2026 đến ngày 23 tháng 5 năm 2030	Phát triển dự án	Thế chấp
Ngân hàng thương mại CP Quân Đội	800.000.000.000		Bù đắp phát triển dự án	
Tổng cộng	956.210.461.899			



DATXANH GROUP

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH

2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

Mẫu số B 09a – DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2024

(Thế hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bảng thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

4.18. Vốn chủ sở hữu

a. Bảng đối chiếu biến động của 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	Đơn vị tính: VND
<i>Cho kỳ kế toán kết thúc 31.12.2024</i>						
Đầu kỳ	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)
Lãi trong kỳ	-	-	-	-	113.813.319.721	113.813.319.721
Cuối kỳ	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
<i>Cho kỳ kế toán kết thúc 31.12.2024</i>						
Đầu kỳ	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 đông hiện hữu	1.016.719.190.000	203.343.838.000	-	-	-	1.220.063.028.000
Cổ phiếu ESOP cho nhân viên	90.000.000.000	-	-	-	(90.000.000.000)	-
Chi phí phát hành cổ phiếu	-	(588.940.000)	-	-	-	(588.940.000)
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)
Lãi trong kỳ	-	-	-	-	252.180.459.802	252.180.459.802
Cuối kỳ	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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH
 2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2024
 (Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bảng thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

b. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

	Từ ngày 01/01/2024 đến 31/12/2024	Từ ngày 01/01/2023 đến 31/12/2023
<i>Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu</i>		
Số dư đầu kỳ	6.117.790.020.000	6.117.790.020.000
Phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu	1.016.719.190.000	-
Cổ phiếu ESOP cho nhân viên	90.000.000.000	-
Số dư cuối kỳ	7.224.509.210.000	6.117.790.020.000

c. Cổ phiếu

	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
	<i>Số cổ phiếu</i>	<i>Số cổ phiếu</i>
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
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành	10.000	10.000

d. Các quỹ của doanh nghiệp

	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Quỹ đầu tư phát triển	107.828.707.986	104.389.042.202

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH
 2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2024
 (Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bảng thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

5.1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ

	<i>Quý IV</i> <i>năm 2024</i>	<i>Quý IV</i> <i>năm 2023</i>	<i>Lũy kế</i> <i>năm 2024</i>	<i>Lũy kế</i> <i>năm 2023</i>
Tổng doanh thu	3.341.944.561	1.912.001.762	89.503.575.774	37.332.127.250
<i>Trong đó:</i>				
Doanh thu thành phẩm BĐS	-	(3.184.556.299)	4.987.682.957	139.779.610
Doanh thu dịch vụ tư vấn, quản lý, cho thuê	2.228.181.818	4.085.208.445	80.343.670.215	33.206.725.912
Doanh thu từ BĐS đầu tư	1.113.762.743	1.011.349.616	4.172.222.602	3.985.621.728
			-	
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-	-	-
Hàng bán trả lại	-	-	-	-

DOANH THU THUẦN	3.341.944.561	1.912.001.762	89.503.575.774	37.332.127.250
------------------------	----------------------	----------------------	-----------------------	-----------------------

5.2. Giá vốn hàng bán

	<i>Quý IV</i> <i>năm 2024</i>	<i>Quý IV</i> <i>năm 2023</i>	<i>Lũy kế</i> <i>năm 2024</i>	<i>Lũy kế</i> <i>năm 2023</i>
Giá vốn thành phẩm bất động sản	13.580.918.408	(1.695.215.988)	17.616.134.774	840.747.161
Giá vốn dịch vụ tư vấn, quản lý, cho thuê	1.790.472.412	6.822.553.465	18.646.104.268	15.949.023.597
Giá vốn bán bất động sản đầu tư	455.402.934	347.662.415	1.396.793.737	1.390.649.658

TỔNG CỘNG	15.826.793.754	5.474.999.892	37.659.032.779	18.180.420.416
------------------	-----------------------	----------------------	-----------------------	-----------------------

5.3. Doanh thu hoạt động tài chính

	<i>Quý IV</i> <i>năm 2024</i>	<i>Quý IV</i> <i>năm 2023</i>	<i>Lũy kế</i> <i>năm 2024</i>	<i>Lũy kế</i> <i>năm 2023</i>
Lãi tiền gửi, cho vay	1.324.005.107	390.953.569	3.336.769.260	1.919.475.078
Cổ tức lợi nhuận được chia	-	158.399.733.960	401.402.621.850	359.039.396.976
Lãi từ thanh lý đầu tư		-	-	6.553.061.732

TỔNG CỘNG	1.324.005.107	158.790.687.529	404.739.391.110	367.511.933.786
------------------	----------------------	------------------------	------------------------	------------------------

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH
2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2024
(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bảng thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

5.4. Chi phí tài chính

	<i>Quý IV</i> <i>năm 2024</i>	<i>Quý IV</i> <i>năm 2023</i>	<i>Lũy kế</i> <i>năm 2024</i>	<i>Lũy kế</i> <i>năm 2023</i>
Chi phí lãi vay	25.663.257.524	33.735.326.264	83.024.550.012	136.605.467.273
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	39.534.093	109.243.661	259.735.650	1.331.974.641
Dự phòng đầu tư tài chính	(284.298.051)	(1.186.616.595)	(284.298.051)	(6.475.619.158)
Chi phí tài chính khác	6.530.176.140	403.730.059	13.115.485.016	2.883.178.270
TỔNG CỘNG	31.948.669.706	33.061.683.388	96.115.472.627	134.345.001.025

5.5. Chi phí bán hàng và quản lý doanh nghiệp

	<i>Quý IV</i> <i>năm 2024</i>	<i>Quý IV</i> <i>năm 2023</i>	<i>Lũy kế</i> <i>năm 2024</i>	<i>Lũy kế</i> <i>năm 2023</i>
Chi phí bán hàng	1.935.238.217	1.414.206.851	4.831.252.628	4.500.496.287
Chi phí lương	1.346.162.171	1.394.206.850	4.182.176.584	4.302.057.711
Chi phí môi giới	-	-	-	73.438.577
Chi phí quảng cáo, hỗ trợ lãi suất	330.500.001		330.500.001	
Chi phí khấu hao và hao mòn	20.000.000	20.000.000	79.999.998	79.999.998
Chi phí khác	238.576.045	1	238.576.045	45.000.001
Chi phí quản lý doanh nghiệp	19.481.572.493	25.184.498.375	68.693.738.300	90.067.831.769
Chi phí nhân viên quản lý	14.877.771.700	15.344.436.043	49.320.260.170	60.904.957.306
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.204.026.627	3.802.136.936	7.420.569.345	10.744.882.214
Chi phí khấu hao TSCĐ, CCDC	1.145.308.068	3.210.891.810	5.893.973.873	7.124.747.374
Chi phí dự phòng	(1.793.413.900)	-	(1.793.413.900)	5.000.000.000
Chi phí bằng tiền khác	3.047.879.998	2.827.033.586	7.852.348.812	6.293.244.875
TỔNG CỘNG	21.416.810.710	26.598.705.225	73.524.990.928	94.568.328.056

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH
 2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2024
 (Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bảng thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

5.6. Thu nhập và chi phí khác

	<i>Quý IV</i> <i>năm 2024</i>	<i>Quý IV</i> <i>năm 2023</i>	<i>Lũy kế</i> <i>năm 2024</i>	<i>Lũy kế</i> <i>năm 2023</i>
Thu nhập khác	112.031.423	(1.068.934.898)	310.259.471	1.952.567.889
Tiền phạt thu được	111.710.328	(881.687.713)	151.319.289	1.844.753.281
Các khoản khác	321.095	(187.247.185)	158.940.182	107.814.608
Chi phí khác	(9.151.330.121)	5.506.687.849	35.073.270.219	36.689.904.690
Chi phí phạt thanh lý hợp đồng	-	-	14.965.479.452	14.985.780.000
Chi phí phạt chậm nộp thuế	1.474.870.534	5.331.298.310	11.870.363.103	21.371.064.879
Các khoản khác	(10.626.200.655)	175.389.539	8.237.427.664	333.059.811
(LỖ) LỢI NHUẬN KHÁC	9.263.361.544	(6.575.622.747)	(34.763.010.748)	(34.737.336.801)

6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

6.1. Số tiền đi vay trong kỳ

	<i>Lũy kế</i> <i>năm 2024</i>	<i>Lũy kế</i> <i>năm 2023</i>
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	956.213.478.212	724.373.380.644
Chi phí phát hành trái phiếu	-	-
Tổng cộng	956.213.478.212	724.373.380.644

6.2. Số tiền đã trả gốc vay trong kỳ

	<i>Lũy kế</i> <i>năm 2024</i>	<i>Lũy kế</i> <i>năm 2023</i>
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	730.519.054.541	698.125.211.158
Trả nợ gốc trái phiếu	48.000.000.000	370.000.000.000
Tổng cộng	778.519.054.541	1.068.125.211.158

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH
 2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2024
 (Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bảng thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

7. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

7.1. Thông tin về các bên liên quan

Ngoài các số dư với bên liên quan được trình bày tại các thuyết minh khác của Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ, trong kỳ này và kỳ trước Công ty có các giao dịch trọng yếu với các bên liên quan như sau:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Lũy kế 2024</i>	<i>Lũy kế 2023</i>
DXS	Công ty con	Phải thu khác	-	1.000.000.000
		Thu tiền khoản phải thu khác	-	1.000.000.000
Sài Gòn Riverview (từ ngày 26/6/2023 không còn là Công ty con)		Thu hồi tiền cho vay	-	18.725.000.000
		Lãi cho vay	-	484.797.943
		Thu hồi tiền lãi cho vay	-	2.275.000.000
Regal Group	Công ty con	Phân chia doanh thu hợp tác	-	13.901.106.227
		Thu hồi phải thu	-	62.275.465.896
Vicco Sài Gòn	Công ty con	Tiền thuê văn phòng	2.566.070.280	2.566.070.280
		Trả tiền thuê văn phòng	12.133.099.266	-
Địa ốc Nam Trung Bộ	Công ty con	Thu hoàn tiền góp vốn HTKD	1.000.000.000	3.000.000.000
Hội An Invest	Công ty con	Chuyển nhượng cổ phần Sài Gòn Riverview		166.496.340.000
		Nhận tiền chuyển nhượng cổ phần		166.496.340.000
		Hoàn trả khoản vay		207.275.000.000
		Phí phạt		14.985.780.000
		Trả tiền phí phạt	14.985.780.000	-
		Lãi vay		3.539.510.892
Dầu Khí Thăng Long	Công ty con	Trả tiền lãi vay	77.518.422.226	-
		Lãi phát sinh trong TK đồng sở hữu	0	1.591.409.382
		Thu tiền lãi phát sinh trong TK đồng sở hữu	791.409.382	800.000.000
		Hoàn trả tiền vốn hợp tác	112.489.220.930	0
	Công ty con	Thu tiền gốc cho vay	-	2.268.934.820
Dầu Khí Nha Trang		Thu tiền lãi cho vay	-	681.065.180
		Lãi cho vay	-	41.142.481
Sài Gòn Riverside	Công ty con	Hoàn tiền HTĐT	-	350.308.642.030

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH
 2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2024
 (Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bảng thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Lũy kế 2024</i>	<i>Lũy kế 2023</i>
Hà An	Công ty con	Góp vốn	1.118.500.000.000	-
		Cần trừ công nợ	168.174.471.054	47.000.000.000
		Vay	-	385.000.000.000
		Hoàn trả khoản vay	505.685.883.050	536.374.645.896
		Doanh thu bán thành phẩm BĐS	4.987.682.957	-
		Doanh thu cho thuê mặt bằng	8.149.090.908	11.440.762.460
		Doanh thu phát triển dự án	70.800.000.000	-
		Thu tiền dịch vụ	90.572.032.257	64.845.806.451
		Phải thu tiền cổ tức	401.402.621.850	359.039.396.976
		Thu tiền cổ tức	515.639.094.289	244.802.924.537
		Thu tiền ký quỹ	454.765.000.000	-
		Thanh toán lãi vay	91.090.020.584	349.041.096
		Thu tiền lãi cho vay	-	349.041.096
		Lãi vay	32.341.713.738	71.840.815.481
		Thu hoàn vốn góp	2.520.000	-
Phải trả khác	-	1.104.547.699		
Phước Sơn	Công ty con	Trả lãi vay	64.800.000.000	-
		Hoàn trả phải trả khác	150.750.000.000	-
		Phải trả khác	-	150.750.000.000
DBFS	Công ty con	Rút cổ phần	-	75.499.980.000
Đất Xanh Tech	Công ty con	Góp vốn	-	470.000.000
Athena Invest	Công ty con	Góp vốn	-	490.000.000
Patheon Holdings	Công ty con	Góp vốn	-	160.000.000
DXI	Công ty con	Hoàn trả phải trả khác	2.600.000.000	-
		Phải trả khác	-	5.916.974.533
Công nghệ Ihouzz	Công ty con	Phí cung cấp phần mềm	831.148.431	5.098.730.861
		Trả tiền phí phần mềm	7.556.009.292	-
		Hoàn trả phải trả khác	10.000.000.000	-
		Phải trả khác	10.000.000.000	-
Tulip	Công ty con	Phí phần mềm và DV	-	31.147.086
		Trả tiền phí phần mềm	-	325.937.806
Diamond Tower	Công ty con	Phải trả khác	-	198.025.200.000
Ruby Tower	Công ty con	Phải trả khác	-	189.939.600.000
Bất động sản Đồng Nai	Công ty con	Khoản phải trả khác	-	165.825.000.000
		Cần trừ công nợ	25.500.000.000	-
		Hoàn trả tiền theo thỏa thuận	140.325.000.000	-

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH
 2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2024
 (Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bảng thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Lũy kế 2024</i>	<i>Lũy kế 2023</i>
Ông Lương Trí Tú	Người có liên quan	Thu tiền bán căn hộ	702.768.948	500.000.000
		Thu tiền khoản phải thu khác	1.793.413.900	1.390.000.000
Ông Lương Trí Thìn	Người có liên quan	Vay	30.000.000.000	150.000.000.000
		Thanh toán lãi vay	5.253.352.559	1.214.708.003
		Hoàn trả gốc vay	180.000.000.000	-
		Lãi vay	3.119.826.966	3.348.233.598
Ông Lương Ngọc Huy	Người có liên quan	Nhận tiền đặt cọc	20.000.000	-



Thu nhập và thù lao của các thành viên của Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Ban Tổng Giám Đốc như sau:

	<i>Lũy kế năm 2024</i>	<i>Lũy kế năm 2023</i>
Tổng Giám Đốc	4.125.957.500	2.775.746.516
Các thành viên quản lý khác	6.120.955.664	9.874.625.088
Tổng cộng	10.246.913.164	12.650.371.604

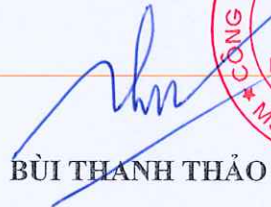
7.2. Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán

Không có sự kiện nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán có ảnh hưởng trọng yếu hoặc có thể gây ảnh hưởng trọng yếu đến hoạt động của Công ty và kết quả hoạt động của Công ty sau ngày kết thúc kỳ kế toán.

NGƯỜI LẬP BIỂU


TRƯƠNG THỊ VÂN ANH

KẾ TOÁN TRƯỞNG


BÙI THANH THẢO

TỔNG GIÁM ĐỐC

BÙI NGỌC ĐỨC
