

**Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh
Bất động sản Hà An**

Báo cáo tài chính riêng

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023



Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hà An

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Tổng Giám đốc	2
Báo cáo kiểm toán độc lập	3 - 4
Bảng cân đối kế toán riêng	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	8 - 9
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	10 - 43

Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hà An

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hà An ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("GCNĐKDN") số 3702642596 do Sở Kế hoạch và Đầu tư ("SKHĐT") tỉnh Bình Dương cấp ngày 23 tháng 2 năm 2018, và các GCNĐKDN điều chỉnh sau đó.

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty là đầu tư kinh doanh bất động sản.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại Số 18 Đường Kha Vạn Cân, Phường An Bình, Thành phố Dĩ An, Tỉnh Bình Dương, 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 Bùi Ngọc Đức	Chủ tịch	
Ông Nguyễn Chí Nghiêm	Thành viên	bổ nhiệm ngày 10 tháng 7 năm 2023
Ông Quan Đức Thuận	Thành viên	từ nhiệm ngày 10 tháng 7 năm 2023
Ông Lê Đăng Quốc Hùng	Thành viên	bổ nhiệm ngày 25 tháng 7 năm 2023
Ông Đoàn Trung Kiên	Thành viên	bổ nhiệm ngày 27 tháng 3 năm 2024
Ông Dương Minh Trí	Thành viên	từ nhiệm ngày 27 tháng 3 năm 2024

BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên Ban Kiểm soát trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Nguyễn Hoàng Đức	Trưởng ban	
Ông Võ Bảo Toàn	Thành viên	bổ nhiệm ngày 25 tháng 7 năm 2023
Ông Phan Anh Quân	Thành viên	từ nhiệm ngày 25 tháng 7 năm 2023
Bà Trần Thị Hoài Vân	Thành viên	bổ nhiệm ngày 25 tháng 7 năm 2023
Bà Nguyễn Thị Hiền	Thành viên	từ nhiệm ngày 25 tháng 7 năm 2023

TỔNG GIÁM ĐỐC

Tổng Giám đốc của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Nguyễn Chí Nghiêm	bổ nhiệm ngày 10 tháng 7 năm 2023
Ông Quan Đức Thuận	từ nhiệm ngày 10 tháng 7 năm 2023

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 Nguyễn Chí Nghiêm.

KIỂM TOÁN VIÊN

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hà An

BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC

Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hà An ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng của Công ty cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023.

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

Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính riêng cho từng năm tài chính năm 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, 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.

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. Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Công ty và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

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

CÔNG BỐ CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính riêng kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2023, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng 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 có các công ty con như được trình bày trong *Thuyết minh số 12* của báo cáo tài chính riêng. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này và cũng đang trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất nội 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 Công ty và các công ty con.



Nguyễn Chí Nghiêm
Tổng Giám đốc

Tỉnh Bình Dương, Việt Nam

Ngày 8 tháng 5 năm 2024

Số tham chiếu: 61281235/66908087

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Quý Cổ đông của Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hà An

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hà An ("Công ty") được lập ngày 8 tháng 5 năm 2024 và được trình bày từ trang 5 đến trang 43, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng vào ngày 31 tháng 12 năm 2023, 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 Tổng Giám đốc

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 Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho 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 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.

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 2023, 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 Ngọc
Kiểm toán viên
Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số: 6455-2023-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 9 tháng 5 năm 2024

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		8.110.098.088.098	8.334.806.302.119
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	41.619.200.958	237.641.798.658
111	1. Tiền		41.619.200.958	64.755.379.508
112	2. Các khoản tương đương tiền		-	172.886.419.150
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		157.499.190.000	123.261.600.000
121	1. Chứng khoán kinh doanh	5	419.275.889.342	464.000.000.000
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	5	(261.776.699.342)	(340.738.400.000)
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		3.179.841.332.618	3.158.500.255.211
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	741.649.497.448	625.689.475.500
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	745.084.695.023	516.476.869.223
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	963.415.354.104	1.239.390.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	731.242.797.593	778.494.922.038
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6	(1.551.011.550)	(1.551.011.550)
140	IV. Hàng tồn kho		4.723.469.858.233	4.808.499.022.983
141	1. Hàng tồn kho	10	4.723.469.858.233	4.808.499.022.983
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		7.668.506.289	6.903.625.267
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		232.328.896	36.068.400
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	14	7.436.177.393	6.867.556.867
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		12.769.235.860.363	14.766.546.944.388
210	I. Khoản phải thu dài hạn		3.233.205.000.000	3.205.000.000.000
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	8	28.205.000.000	-
216	2. Phải thu dài hạn khác	9	3.205.000.000.000	3.205.000.000.000
220	II. Tài sản cố định		60.000.001	188.996.287
221	1. Tài sản cố định hữu hình		-	76.162.953
222	Nguyên giá		499.267.391	499.267.391
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(499.267.391)	(423.104.438)
227	2. Tài sản cố định vô hình		60.000.001	112.833.334
228	Nguyên giá		270.000.000	270.000.000
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(209.999.999)	(157.166.666)
250	III. Đầu tư tài chính dài hạn	12	8.816.855.045.527	10.548.885.454.890
251	1. Đầu tư vào công ty con	12.1	8.643.047.454.890	10.249.847.454.890
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết	12.2	298.988.000.000	298.988.000.000
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		67.000.000	50.000.000
254	4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	12.3	(125.247.409.363)	-
260	IV. Tài sản dài hạn khác		719.115.814.835	1.012.472.493.211
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	676.608.815.813	970.524.888.757
262	2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	26.3	42.506.999.022	41.947.604.454
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		20.879.333.948.461	23.101.353.246.507

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		11.914.647.008.039	13.989.593.337.815
310	I. Nợ ngắn hạn		11.661.160.739.616	13.339.794.865.575
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	13.1	1.123.769.616.701	1.228.616.972.016
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	13.2	1.385.349.877.586	1.798.687.449.362
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	14	242.664.424.438	213.005.445.885
314	4. Phải trả người lao động		522.412.652	204.342.354
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	15	555.858.852.318	377.379.640.324
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	16	9.629.116.132	-
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	17	8.081.765.958.192	7.791.151.015.634
320	8. Vay ngắn hạn	18	261.600.481.597	1.930.750.000.000
330	II. Nợ dài hạn		253.486.268.423	649.798.472.240
338	1. Vay dài hạn	18	253.486.268.423	649.798.472.240
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		8.964.686.940.422	9.111.759.908.692
410	I. Vốn chủ sở hữu	19.1	8.964.686.940.422	9.111.759.908.692
411	1. Vốn cổ phần		8.800.000.000.000	8.800.000.000.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		8.800.000.000.000	8.800.000.000.000
421	2. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		164.686.940.422	311.759.908.692
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		111.119.908.692	3.094.125.350
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		53.567.031.730	308.665.783.342
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		20.879.333.948.461	23.101.353.246.507



Trương Sĩ Chinh
Người lập



Bùi Huy Long
Kế toán trưởng



Nguyễn Chí Nghiêm
Tổng Giám đốc

Ngày 8 tháng 5 năm 2024

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
10	1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20	1.710.626.321.474	635.187.707.466
11	2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	21	(952.176.665.437)	(261.700.636.373)
20	3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		758.449.656.037	373.487.071.093
21	4. Doanh thu hoạt động tài chính	22	107.654.279.394	615.999.894.871
22 23	5. Chi phí tài chính Trong đó: Chi phí lãi vay	23	(175.622.209.335) (67.901.592.758)	(482.156.139.646) (126.889.031.740)
25	6. Chi phí bán hàng	24	(374.303.790.709)	(110.663.461.309)
26	7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	24	(9.229.536.731)	(16.590.113.671)
30	8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		306.948.398.656	380.077.251.338
31	9. Thu nhập khác	25	10.289.335.405	5.076.464.270
32	10. Chi phí khác	25	(34.629.623.638)	(19.957.003.216)
40	11. Lỗ khác	25	(24.340.288.233)	(14.880.538.946)
50	12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		282.608.110.423	365.196.712.392
51	13. Chi phí thuế TNDN hiện hành	26.1	(71.200.473.261)	(59.345.526.172)
52	14. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	26.3	559.394.568	2.814.597.122
60	15. Lợi nhuận sau thuế TNDN		211.967.031.730	308.665.783.342

Trương Sĩ Chinh
Người lập

Bùi Huy Long
Kế toán trưởng

Nguyễn Chí Nghiêm
Tổng Giám đốc

Ngày 8 tháng 5 năm 2024

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

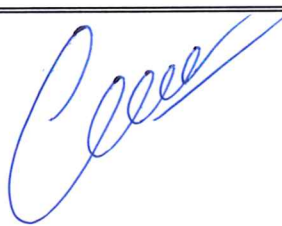
VND

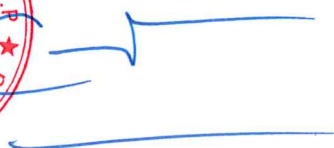
Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
	Lợi nhuận kế toán trước thuế		282.608.110.423	365.196.712.392
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình và hao mòn tài sản cố định vô hình		128.996.286	220.422.467
03	Các khoản dự phòng		46.285.708.705	342.289.411.550
05	Lãi từ hoạt động đầu tư	22	(107.654.279.394)	(615.999.894.871)
06	Chi phí lãi vay	23	67.901.592.758	126.889.031.740
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		289.270.128.778	218.595.683.278
09	Giảm (tăng) các khoản phải thu		72.012.508.891	(937.880.929.602)
10	Giảm (tăng) hàng tồn kho		85.029.164.750	(295.728.464.941)
11	(Giảm) tăng các khoản phải trả		(571.696.907.315)	4.761.532.115.647
12	Giảm (tăng) chi phí trả trước		293.719.812.448	(232.303.959.275)
13	Giảm chứng khoán kinh doanh		44.724.110.658	-
14	Tiền lãi vay đã trả		(67.666.043.339)	(152.634.787.317)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14	(41.541.494.708)	(166.037.161.823)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		103.851.280.163	3.195.542.495.967
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
23	Tiền chi tiền gửi có kỳ hạn, cho vay, trái phiếu		(471.410.370.010)	(1.559.764.531.720)
24	Tiền thu hồi từ cho vay, trái phiếu và tiền gửi có kỳ hạn		585.898.008.025	613.818.942.936
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(17.000.000)	(3.024.449.000.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		104.782.000.000	621.250.000.000
27	Tiền thu lãi cho vay, tiền gửi		3.756.637.649	51.529.211.998
30	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động đầu tư		223.009.275.664	(3.297.615.376.786)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu		-	57.000.000.000
33	Tiền thu từ đi vay	18	154.404.419.574	3.705.500.000.000
34	Tiền chi trả nợ gốc vay	18	(436.960.699.574)	(3.410.070.000.000)
36	Cổ tức đã trả cho chủ sở hữu	19.3	(240.326.873.527)	(699.999.076.274)
40	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính		(522.883.153.527)	(347.569.076.274)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(196.022.597.700)	(449.641.957.093)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		237.641.798.658	687.283.755.751
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	41.619.200.958	237.641.798.658



Trương Sĩ Chinh
Người lập

Bùi Huy Long
Kế toán trưởng

Nguyễn Chí Nghiêm
Tổng Giám đốc

Ngày 8 tháng 5 năm 2024

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hà An ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("GCNĐKDN") số 3702642596 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương cấp ngày 23 tháng 2 năm 2018 và các GCKĐKDN điều chỉnh sau đó.

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty là đầu tư kinh doanh bất động sản.

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

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại Số 18 Đường Kha Vạn Cân, Phường An Bình, Thành phố Dĩ An, Tỉnh Bình Dương, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 37 (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 7).

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 12*. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin. Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023.

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

2.2 Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính riêng của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 27 - Báo cáo tài chính và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam khác do Bộ Tài chính ban hành theo:

- ▶ Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 1);
- ▶ Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2002 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 2);
- ▶ 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.

2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.4 Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của Công ty áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính riêng bắt đầu 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 và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho 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 tồn kho 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 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, cụ thể như sau:

- ▶ 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 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 theo phương pháp thực tế đích danh.

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 cuối năm với giá trị được xác định như sau:

- | | | |
|--------------------------------|---|---|
| Chi phí các công trình dở dang | - | giá vốn nguyên vật liệu và lao động trực tiếp cộng chi phí sản xuất chung có liên quan áp dụng phương pháp bình quân gia quyền. |
| Hàng hóa | - | chi phí mua theo phương pháp thực tế đích danh |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 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 vào 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. 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 báo cáo tài chính riêng theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ 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 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. 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 bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sẵn sàng hoạt động như dự kiến.

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

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

3.5 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 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 và hao mòn tài sản cố định vô hình được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

Máy móc, thiết bị	3 năm
Phần mềm máy tính	5 năm

3.7 *Chi phí đi vay*

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

3.8 *Chi phí trả trước*

Chi phí trả trước bao gồm các khoản 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 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;
- ▶ Chi phí hoa hồng môi giới, và các chi phí khác.

3.9 *Các khoản đầu tư*

Đầu tư vào các công ty con

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

Các khoản phân phối mà Công ty nhận được từ số lợi nhuận 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 từ trước thời điểm nắm giữ quyền kiểm soát 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 các 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 các 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.

Chứng khoán kinh doanh

Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận theo giá gốc.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.9 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

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

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

3.10 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

Các khoản phải trả và 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.

3.11 Phân chia lợi nhuận

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

3.12 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu chuyển nhượng 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 nhà phố và căn hộ đã được chuyển giao sang người mua.00

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

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

Doanh thu cho thuê ghi nhận hàng kỳ

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

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.13 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho năm hiện hành 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 chúng cho mục đích lập báo cáo tài chính riêng.

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

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các 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 thu nhập chịu thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc 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 thu nhập chịu 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 doanh nghiệp hoãn lại chưa 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 thu nhập chịu thuế để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.14 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.

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	456.840.119	146.641.533
Tiền gửi ngân hàng	41.162.360.839	64.608.737.975
Các khoản tương đương tiền	-	172.886.419.150
TỔNG CỘNG	41.619.200.958	237.641.798.658

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Nhận hoàn trả vốn góp bằng cán trừ nợ vay	1.332.550.720.000	818.447.226.885
Nhận đặt cọc bằng cán trừ nợ vay	349.500.000.000	100.000.000.000
Nhận hoàn trả vốn góp bằng cán trừ khoản phải trả hợp đồng hợp tác kinh doanh	232.400.000.000	-
Phải trả nợ vay được chuyển thành khoản phải trả hợp đồng hợp tác kinh doanh	76.200.000.000	-
Cho vay bằng cán trừ phải trả tiền nhận chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần Xây dựng FBV ("FBV")	74.089.180.000	-
Cho vay bằng cán trừ phải trả khác	62.275.465.896	-
Cán trừ nợ vay với khoản đặt cọc phải thu	30.000.000.000	-
Thanh lý khoản đầu tư bằng cán trừ nợ vay	-	1.653.251.724.265
Nợ phải thu từ nhận hoàn trả vốn góp được chuyển thành cho vay	-	1.080.000.000.000
Nhận cổ tức bằng cán trừ nợ vay	-	18.500.000.000
TỔNG CỘNG	2.157.015.365.896	3.670.198.951.150

Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hà An

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

5. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

Số dư thể hiện các cổ phiếu niêm yết của Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh (“DXS”) được nắm giữ vì mục đích kinh doanh. Chi tiết như sau:

	Số cuối năm				Số đầu năm				VND
	Số lượng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Số lượng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	
Cổ phiếu	20.999.891	419.275.889.342	157.499.190.000	(261.776.699.342)	18.342.500	464.000.000.000	123.261.600.000	(340.738.400.000)	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu từ bên khác (*)	733.341.375.100	611.575.924.001
Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 27)	8.308.122.348	14.113.551.499
TỔNG CỘNG	741.649.497.448	625.689.475.500
Dự phòng phải thu khó đòi	(1.551.011.550)	(1.551.011.550)
GIÁ TRỊ THUẦN	740.098.485.898	624.138.463.950

(*) Số dư này bao gồm khoản phải thu khách hàng cá nhân đã mua các sản phẩm tại dự án Gem Sky World. Một số khách hàng này đã thanh toán cho Công ty bằng nguồn vốn vay từ các ngân hàng. Theo thỏa thuận ba bên bao gồm: khách hàng, DXS và Công ty, các khoản thanh toán này vào tài khoản tạm khóa của DXS - bên thu hộ Công ty. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, theo kết quả làm việc giữa khách hàng và tổ chức cho vay, tổ chức cho vay đã thực hiện thu hồi khoản cho vay với số tiền là 447.729.426.889 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 411.584.282.446 VND) từ tài khoản tạm khóa này.

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ông Tú Như Anh (*)	444.400.000.000	222.200.000.000
FBV	277.797.917.808	277.797.917.808
Khác	22.886.777.215	16.478.951.415
TỔNG CỘNG	745.084.695.023	516.476.869.223

(*) Số dư thể hiện khoản ứng trước tiền ủy thác cho ông Tú Như Anh liên quan đến việc chuyển nhượng dự án Vương Bảo Long.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY

	Số cuối năm	Số đầu năm
		VND
Ngắn hạn	963.415.354.104	1.239.390.000.000
Phải thu về cho vay bên liên quan (Thuyết minh số 27) (*)	933.525.354.104	1.209.000.000.000
Cho vay bên khác (**)	29.890.000.000	30.390.000.000
Dài hạn	28.205.000.000	-
Cho vay bên khác (**)	24.325.000.000	-
Phải thu về cho vay bên liên quan (Thuyết minh số 27) (*)	3.880.000.000	-
TỔNG CỘNG	991.620.354.104	1.239.390.000.000

(*) Số dư này thể hiện khoản cho các bên liên quan vay tín chấp, chi tiết như sau:

Bên đi vay	Số cuối năm	Lãi suất	Ngày đáo hạn
		VND (%/năm)	
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh ("DXG")	928.625.354.104	5%-8%	Từ ngày 1 tháng 7 năm 2024 đến ngày 31 tháng 12 năm 2024
Công ty TNHH Patheon Holdings	4.900.000.000	4,5%	Ngày 5 tháng 10 năm 2024
Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu Khí Nha Trang	3.880.000.000	10%	Ngày 3 tháng 1 năm 2025
TỔNG CỘNG	937.405.354.104		
Trong đó:			
Cho vay ngắn hạn	933.525.354.104		
Cho vay dài hạn	3.880.000.000		

(**) Số dư này thể hiện khoản cho các bên khác vay tín chấp, chi tiết như sau:

Bên đi vay	Số cuối năm	Lãi suất	Ngày đáo hạn
		VND (%/năm)	
Công ty Cổ phần In Nông Nghiệp ("In Nông Nghiệp")	29.890.000.000	4%	Ngày 30 tháng 6 năm 2024
Công ty Cổ phần Sài Gòn Riverview	21.000.000.000	10%	Ngày 4 tháng 1 năm 2025
Công ty TNHH Epic Land	3.325.000.000	11,6%	Ngày 8 tháng 2 năm 2026
TỔNG CỘNG	54.215.000.000		
Trong đó:			
Cho vay ngắn hạn	29.890.000.000		
Cho vay dài hạn	24.325.000.000		

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

9. PHẢI THU KHÁC

	Số cuối năm	Số đầu năm
		VND
Ngắn hạn	731.242.797.593	778.494.922.038
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản đã được DXS thu hộ (*)	311.174.215.473	602.335.834.639
Đặt cọc	215.626.287.671	26.205.000.000
- Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Dịch vụ Hà Thuận Hùng	200.521.287.671	11.100.000.000
- DXG	1.950.000.000	1.950.000.000
- Khác	13.155.000.000	13.155.000.000
Tạm ứng đầu tư và nhận chuyển nhượng đất	97.731.067.500	114.729.967.500
Lãi cho vay	90.391.811.127	8.009.024.657
Tạm ứng nhân viên	14.601.843.943	17.262.210.300
Phải thu khác	1.717.571.879	9.952.884.942
Dài hạn	3.205.000.000.000	3.205.000.000.000
Đặt cọc (**)	3.205.000.000.000	3.205.000.000.000
TỔNG CỘNG	3.936.242.797.593	3.983.494.922.038
<i>Trong đó:</i>		
Phải thu bên liên quan dài hạn khác (Thuyết minh số 27)	3.205.000.000.000	3.205.000.000.000
Phải thu bên liên quan ngắn hạn khác (Thuyết minh số 27)	691.811.372.905	751.351.597.036
Phải thu bên khác	39.431.424.688	27.143.325.002

(*) Số dư này thể hiện khoản tiền khách hàng đã thanh toán cho Công ty để mua sản phẩm tại dự án Gem Sky World đã được DXS thu hộ theo thỏa thuận giữa khách hàng, DXS - bên thu hộ Công ty, và Công ty.

(**) Số dư này thể hiện khoản đặt cọc cho DXG nhằm phân phối độc quyền cho dự án Gem Riverside của DXG.

10. HÀNG TỒN KHO

	Số cuối năm	Số đầu năm
		VND
Bất động sản dở dang	1.894.763.051.005	3.277.305.065.785
Dự án Gem Sky World	1.830.605.815.082	2.219.218.373.534
Dự án Hiệp Bình Chánh	63.995.636.363	63.992.000.000
Dự án Thuận Giao	161.599.560	157.969.097
Dự án Opal Skyline	-	993.936.723.154
Bất động sản hoàn thành	2.827.875.611.226	1.530.479.011.196
Dự án Gem Sky World	1.866.095.665.071	1.470.449.622.867
Dự án Opal Skyline	683.694.630.033	-
Dự án Đất quảng Riverside	222.526.251.172	-
Dự án Opal Boulevard	51.259.064.950	55.729.388.329
Quyền sử dụng đất	4.300.000.000	4.300.000.000
Hàng hóa	831.196.002	714.946.002
TỔNG CỘNG	4.723.469.858.233	4.808.499.022.983

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí hoa hồng môi giới	587.294.437.840	835.201.492.308
Chi phí hỗ trợ lãi suất	44.642.833.341	67.115.480.109
Chi phí nhà mẫu	39.712.039.420	37.601.947.199
Khác	4.959.505.212	30.605.969.141
TỔNG CỘNG	676.608.815.813	970.524.888.757

12. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư vào công ty con (Thuyết minh số 12.1)	8.643.047.454.890	10.249.847.454.890
Đầu tư vào công ty liên kết (Thuyết minh số 12.2)	298.988.000.000	298.988.000.000
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	67.000.000	50.000.000
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (Thuyết minh số 12.3)	(125.247.409.363)	-
TỔNG CỘNG	8.816.855.045.527	10.548.885.454.890

12.1 Đầu tư vào công ty con

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

Tên công ty con	Lĩnh vực kinh doanh	Số cuối năm		Số đầu năm	
		Tỷ lệ sở hữu	Giá gốc đầu tư	Tỷ lệ sở hữu	Giá gốc đầu tư
		%	VND	%	VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Phước Sơn ("Phước Sơn")	Kinh doanh bất động sản	99,99	2.980.000.000.000	99,99	2.980.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Hội An Invest ("Hội An Invest")	Kinh doanh bất động sản	99,99	2.499.980.000.000	99,99	2.499.980.000.000
Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Dịch vụ Hà Thuận Hùng ("Hà Thuận Hùng") (i)	Kinh doanh bất động sản	54,61	1.105.357.000.000	55,61	1.134.607.000.000
Công ty Cổ phần Sài Gòn Riverside	Kinh doanh bất động sản	75,00	712.500.000.000	75,00	712.500.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

12.1 Đầu tư vào công ty con (tiếp theo)

Chi tiết khoản đầu tư vào các công ty con như sau (tiếp theo):

Tên công ty con	Lĩnh vực kinh doanh	Số cuối năm		Số đầu năm	
		Tỷ lệ sở hữu	Giá gốc đầu tư	Tỷ lệ sở hữu	Giá gốc đầu tư
		%	VND	%	VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Thăng Long ("Thăng Long Petrol")	Kinh doanh bất động sản	99,90	573.275.645.890	99,90	573.275.645.890
Công ty TNHH Charm & CI Việt Nam ("Charm & CI") (ii)	Kinh doanh bất động sản	100	354.616.300.000	100	599.616.300.000
Công ty Cổ phần Đầu Tư Diamond Tower (iii)	Kinh doanh bất động sản	99,98	213.710.000.000	99,98	949.810.000.000
Công Ty Cổ phần Đầu Tư Ruby Tower (iv)	Kinh doanh bất động sản	99,98	203.390.000.000	99,98	799.840.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Tây Nam Bộ	Kinh doanh bất động sản	99,99	158.509.000	99,99	158.509.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Miền Đông	Kinh doanh bất động sản	99,99	40.000.000	99,99	40.000.000
Công ty Cổ phần Đầu Tư Kinh Doanh Bất động sản Đông Nam Bộ	Kinh doanh bất động sản	99,99	20.000.000	99,99	20.000.000
TỔNG CỘNG			8.643.047.454.890		10.249.847.454.890

- (i) Vào ngày 1 tháng 1 năm 2023, Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng 1,50% vốn góp tại Hà Thuận Hùng cho Phước Sơn Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 3112/2022/NQ-HĐQCĐ tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và Phụ lục hợp số 1 của Hợp đồng Chuyển nhượng Vốn góp số 01/2022/HĐMB-HA-PS ngày 9 tháng 12 năm 2022 ký ngày 1 tháng 1 năm 2023.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

12.1 Đầu tư vào công ty con (tiếp theo)

- (ii) Vào ngày 1 tháng 4 năm 2023, Công ty đã giảm vốn góp với giá trị là 245.000.000.000 VND tại Charm & CI theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 57/2022/NQ-HAAN/HĐQT ngày 28 tháng 12 năm 2022. Việc giảm vốn này đã được Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bình Dương phê duyệt thông qua việc cấp GCNĐKDN đăng ký thay đổi lần thứ 8 ngày 2 tháng 3 năm 2023. Tại ngày 17 tháng 1 năm 2023, Công ty đã được Charm & CI hoàn trả số vốn với số tiền 12.600.000.000 VND. Số tiền hoàn trả tiền vốn góp còn lại Charm & CI phải trả cho Công ty được hai bên thống nhất cần trừ với số tiền mà Công ty đã nhận theo HDHTKD từ Charm & CI là 232.400.000.000 VND theo biên bản cần trừ công nợ số 2505/2023/BB/CCI-HA ngày 25 tháng 5 năm 2023.
- (iii) Vào ngày 1 tháng 1 năm 2023, Diamond Tower đã giảm vốn cổ phần với giá trị là 736.100.000.000 VND từ 950.000.000.000 VND xuống 213.900.000.000 VND theo Quyết định Giải thể của Đại Hội đồng Cổ đông Số 01/2023/QĐ ngày 1 tháng 1 năm 2023. Theo đó, số cổ phần của Công ty trong Diamond Tower giảm từ 94.981.000 xuống 21.371.000. Số tiền hoàn trả tiền vốn góp Diamond Ruby phải trả cho Công ty được hai bên thống nhất cần trừ với số tiền mà Công ty đã vay từ Diamond Tower là 736.100.000.000 VND theo biên bản cần trừ công nợ số 01/2023/BB/DMT-HA ngày 01 tháng 01 năm 2023.
- (iv) Vào ngày 1 tháng 1 năm 2023, Ruby Tower đã giảm vốn cổ phần với giá trị là 596.450.000.000 VND từ 800.000.000.000 VND xuống 203.550.000.000 VND theo Quyết định Giải thể của Đại Hội đồng Cổ đông Số 01/2023/QĐ ngày 1 tháng 1 năm 2023. Theo đó, số cổ phần của Công ty trong Ruby Tower giảm từ 79.984.000 xuống 20.339.000. Số tiền hoàn trả tiền vốn góp Diamond Ruby phải trả cho Công ty được hai bên thống nhất cần trừ với số tiền mà Công ty đã vay từ Ruby Tower là 596.450.000.000 VND theo biên bản cần trừ công nợ số 01/2023/TT/RBT-HA ngày 1 tháng 1 năm 2023.
- (v) Vào ngày 12 tháng 5 năm 2023, Công ty đã hoàn tất nhận chuyển nhượng toàn bộ số cổ phần của Công ty Cổ phần Đất Xanh E&C sở hữu tại FBV với tổng giá mua là 74.089.180.000 VND theo Nghị quyết số 0604/2023/NQ-HDQT ngày 6 tháng 4 năm 2023. Theo đó, FBV trở thành công ty con của Công ty từ ngày này.

Vào ngày 29 tháng 12 năm 2023, Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ cổ phần tại FBV cho ông Lê Hào với tổng giá bán là 92.182.000.000 theo Nghị quyết số 2712/2023/NQ-HDQT ngày 27 tháng 12 năm 2023. Theo đó, FBV không còn là công ty con của Công ty từ ngày này.

12.2 Đầu tư vào một công ty liên kết

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

Tên công ty liên kết	Lĩnh vực kinh doanh	Số cuối năm		Số đầu năm	
		Tỷ lệ sở hữu	Giá gốc đầu tư	Tỷ lệ sở hữu	Giá gốc đầu tư
		%	VND	%	VND
Công ty Cổ phần Đất Xanh Capital	Đầu tư tài chính	49	<u>298.988.000.000</u>	49	<u>298.988.000.000</u>

Đất Xanh Capital là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 0316541090 do SKHĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 15 tháng 10 năm 2020, và các GCNĐKKD điều chỉnh sau đó. Hoạt động kinh doanh chính trong năm hiện tại của Công ty này là thực hiện đầu tư tài chính và các quỹ đầu tư.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

12.3 Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự phòng trích lập trong năm và số cuối năm	125.247.409.363	-
Chi tiết dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn như sau:		
Tên công ty	Tỷ lệ sở hữu (%)	Số cuối năm SỐ ĐẦU NĂM
		VND VND
Hà Thuận Hùng	54,61	107.587.546.587 -
Diamond Tower	99,98	9.428.841.181 -
Ruby Tower	99,98	8.231.021.595 -
TỔNG CỘNG		125.247.409.363 -

13 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN VÀ NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

13.1 Phải trả người bán ngắn hạn

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 27)	722.057.766.489	793.992.291.487
Phải trả bên khác	401.711.850.212	434.624.680.529
Công ty Cổ phần Xây dựng Phước Thành	132.196.283.672	76.769.048.969
Công ty TNHH Xây dựng Trung Quốc (Đồng Nam Á)	48.619.691.654	51.036.447.269
Công ty Cổ phần Xây dựng Cotecons	4.677.080.470	80.879.168.840
Khác	216.218.794.416	225.940.015.451
TỔNG CỘNG	1.123.769.616.701	1.228.616.972.016

13.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

Số dư thể hiện các khoản trả trước theo tiến độ hợp đồng từ khách hàng thuộc các dự án đang triển khai.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

14. THUẾ

	VND			
	Số đầu năm	Tăng	Giảm	Số cuối năm
Phải trả				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	213.005.445.885	71.200.473.261	(41.541.494.708)	242.664.424.438
Thuế giá trị gia tăng đầu ra	-	103.431.713.084	(103.431.713.084)	-
Thuế thu nhập cá nhân	-	263.567.807	(263.567.807)	-
TỔNG CỘNG	213.005.445.885	174.895.754.152	(145.236.775.599)	242.664.424.438
Thuế được khấu trừ				
Thuế giá trị gia tăng	6.867.556.867	104.951.853.316	(104.383.232.790)	7.436.177.393

15. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí xây dựng và phát triển dự án	494.091.695.160	336.234.058.331
Chi phí phạt thuế chậm nộp	50.898.263.179	19.923.913.039
Chi phí lãi trái phiếu	10.379.178.065	21.150.002.312
Khác	489.715.914	71.666.642
TỔNG CỘNG	555.858.852.318	377.379.640.324

16. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phí quản lý căn hộ	9.629.116.132	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

17. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Nhận đặt cọc ngắn hạn bên liên quan (*)	5.328.877.973.000	4.727.977.973.000
Nhận tạm ứng phát triển dự án từ bên liên quan (**)	2.150.852.321.690	2.439.734.970.356
Lợi nhuận hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD") chia cho đối tác (***)	151.050.194.678	134.856.329.459
Cổ tức	114.238.754.949	1.679.486
Kinh phí bảo trì dự án	115.139.702.110	73.092.574.744
Nhận vốn góp theo HĐHTKD (****)	103.423.967.742	251.650.000.000
Lãi vay	98.545.425.285	98.895.048.940
Nhận đặt cọc ngắn hạn bên khác	4.460.000.000	1.540.000.000
Nhận ứng trước vốn góp từ DXG	-	47.000.000.000
Khác	15.177.618.738	16.402.439.649
TỔNG CỘNG	8.081.765.958.192	7.791.151.015.634
Trong đó:		
Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 27)	7.795.489.358.122	7.564.739.839.296
Phải trả bên khác	286.276.600.070	226.411.176.338
(*) Số dư thể hiện phần đặt cọc đã nhận từ các bên liên quan theo các Hợp đồng dịch vụ tiếp thị và phân phối độc quyền các dự án bất động sản.		
(**) Số dư thể hiện phần tạm ứng đã nhận từ bên liên quan để phát triển các dự án mà bên liên quan có quyền tiếp thị và phân phối độc quyền.		
(***) Số dư thể hiện phần lợi nhuận chia cho Công ty TNHH Đầu tư Xuất Nhập khẩu Tổng hợp Đức Mai từ HĐHTKD số 0106/2020/HTKD/DM-HAAN ngày 28 tháng 7 năm 2020 để thực hiện Dự án Gem Sky World.		
(****) Số dư thể hiện phần vốn góp đã nhận từ các bên liên quan theo HĐHTKD để thực hiện hợp đồng cung cấp dịch vụ tiếp thị và phân phối bất động sản và được hưởng khoản chia lợi nhuận cố định.		

18. VAY VÀ NỢ

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	261.600.481.597	1.930.750.000.000
Vay bên liên quan (Thuyết minh số 18.1)	226.600.481.597	1.895.750.000.000
Vay bên khác (Thuyết minh số 18.2)	35.000.000.000	35.000.000.000
Dài hạn	253.486.268.423	649.798.472.240
Vay bên liên quan (Thuyết minh số 18.1)	48.342.518.403	100.000.000.000
Trái phiếu (Thuyết minh số 18.3)	205.143.750.020	549.798.472.240
TỔNG CỘNG	515.086.750.020	2.580.548.472.240

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

18. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

Tình hình tăng giảm các khoản vay và nợ như sau:

	Năm nay	VND Năm trước
Số đầu năm	2.580.548.472.240	4.879.199.506.712
Vay trong năm	154.404.419.574	3.495.500.000.000
Trả nợ gốc vay	(86.960.699.574)	(1.712.070.000.000)
Cần trừ nợ vay (Thuyết minh số 4)	(1.788.250.720.000)	(2.590.198.951.150)
Phát hành trái phiếu	-	210.000.000.000
Thanh toán gốc trái phiếu	(350.000.000.000)	(1.698.000.000.000)
Chi phí phát hành trái phiếu	-	(7.770.000.000)
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	5.345.277.780	3.887.916.678
Số cuối năm	<u>515.086.750.020</u>	<u>2.580.548.472.240</u>

18.1 Vay bên liên quan

Chi tiết các khoản vay tín chấp từ bên liên quan để bổ sung vốn lưu động được trình bày như sau (Thuyết minh số 27):

Bên liên quan	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc	Lãi suất (%/năm)
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Phúc Hưng Phát ("Phúc Hưng Phát")	100.000.000.000	Ngày 26 tháng 7 năm 2024	4,0
DXS	68.657.481.597	Từ ngày 24 tháng 1 năm 2024 đến ngày 15 tháng 4 năm 2024	7,0
Hội An Invest	57.943.000.000	Ngày 10 tháng 5 năm 2024	5,5
Công ty Cổ phần Công nghệ Ihouzz ("Ihouzz")	31.342.518.403	Ngày 1 tháng 2 năm 2025	8,0
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh Doanh BĐS Đồng Nai ("BDS Đồng Nai")	17.000.000.000	Ngày 18 tháng 3 năm 2025	6,0
TỔNG CỘNG	<u>274.943.000.000</u>		
Trong đó:			
Vay ngắn hạn	226.600.481.597		
Vay dài hạn	48.342.518.403		

18.2 Vay ngắn hạn bên khác

Chi tiết các khoản vay tín chấp ngắn hạn từ bên khác để bổ sung vốn lưu động được trình bày như sau:

Bên cho vay	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc	Lãi suất (%/năm)
Công ty Cổ phần Bất động sản Hiệp Phú Land	<u>35.000.000.000</u>	Ngày 12 tháng 10 năm 2024	8,0

Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hà An

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

18. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

18.3 Trái phiếu

Chi tiết các khoản trái phiếu được trình bày như sau:

Tổ chức thu xếp phát hành	Ngày 31 tháng 12 năm 2023	Kỳ hạn	Mục đích	Hình thức đảm bảo
				(VND)

Công ty TNHH Chứng Khoán JB Việt Nam

Phát hành ngày 20 tháng 7 năm 2022	210.000.000.000	4 năm	Bổ sung vốn lưu động	68.671.400 cổ phần phổ thông của DXS, hiện đang niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán TP Hồ Chí Minh, thuộc sở hữu của DXG. Toàn bộ các quyền và lợi ích phát sinh từ/ có liên quan đến toàn bộ số cổ phiếu DXS nêu trên kể từ ngày cầm cổ (bao gồm và không giới hạn: toàn bộ cổ tức được trả bằng cổ phiếu, cổ tức được trả bằng tiền mặt, cổ phiếu thường, quyền mua chứng khoán).
Chi phí phát hành trái phiếu chưa phân bổ	(4.856.249.980)			

205.143.750.020

Trong đó:
Trái phiếu dài hạn 205.143.750.020

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU

19.1 Tình hình tăng, giảm nguồn vốn chủ sở hữu

VND

	Vốn cổ phần	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Năm trước			
Số đầu năm	7.300.000.000.000	703.094.377.270	8.003.094.377.270
Tăng vốn cổ phần	1.500.000.000.000	-	1.500.000.000.000
Lợi nhuận thuần trong năm	-	308.665.783.342	308.665.783.342
Cổ tức công bố	-	(700.000.251.920)	(700.000.251.920)
Số cuối năm	<u>8.800.000.000.000</u>	<u>311.759.908.692</u>	<u>9.111.759.908.692</u>
Năm nay			
Số đầu năm	8.800.000.000.000	311.759.908.692	9.111.759.908.692
Lợi nhuận thuần trong năm	-	211.967.031.730	211.967.031.730
Cổ tức công bố (*)	-	(359.040.000.000)	(359.040.000.000)
Số cuối năm	<u>8.800.000.000.000</u>	<u>164.686.940.422</u>	<u>8.964.686.940.422</u>

(*) Theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông số 1008/2023/NQ-HAAN/ĐHĐCĐ ngày 10 tháng 8 năm 2023, cổ đông của Công ty đã thống nhất thông qua Tờ trình của Hội đồng Quản trị về kế hoạch chi trả cổ tức năm 2022 cho các cổ đông hiện hữu của Công ty với giá trị là 200.640.000.000 VND.

Theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông số 02/2023/NQ-HAAN/ĐHĐCĐ ngày 25 tháng 10 năm 2023, cổ đông của Công ty đã thống nhất thông qua Tờ trình của Hội đồng Quản trị về tạm ứng chi trả cổ tức đợt 1 từ lợi nhuận 9 tháng đầu năm 2023 cho các cổ đông hiện hữu của Công ty với giá trị là 158.400.000.000 VND.

19.2 Chi tiết vốn cổ phần đã góp

VND

	Theo GCNĐKDN		Ngày 31 tháng 12 năm 2023
	Vốn cổ phần	Sở hữu (%)	Vốn cổ phần đã góp
DXG	8.799.987.740.000	99,99	8.799.987.740.000
Các cá nhân khác	12.260.000	0,01	12.260.000
TỔNG CỘNG	<u>8.800.000.000.000</u>	<u>100</u>	<u>8.800.000.000.000</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

19.3 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức

	Năm nay	VND Năm trước
Vốn cổ phần		
Số đầu năm	8.800.000.000.000	7.300.000.000.000
Tăng trong năm	-	1.500.000.000.000
Số cuối năm	<u>8.800.000.000.000</u>	<u>8.800.000.000.000</u>
Cổ tức		
Cổ tức công bố	359.040.000.000	700.000.251.920
Cổ tức đã trả	244.802.924.537	699.999.076.274

19.4 Cổ phiếu

	Số cổ phần	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Cổ phiếu đăng ký phát hành	880.000.000	880.000.000
Cổ phiếu đã phát hành Cổ phiếu phổ thông	880.000.000	880.000.000
Cổ phiếu đang lưu hành Cổ phiếu phổ thông	880.000.000	880.000.000

Mệnh giá một cổ phiếu đang lưu hành là: 10.000 VND.

20. DOANH THU THUẦN VỀ BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm nay	VND Năm trước
Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản	1.696.790.926.681	608.704.285.928
Doanh thu từ cho thuê mặt bằng	13.835.394.793	26.483.421.538
TỔNG CỘNG	<u>1.710.626.321.474</u>	<u>635.187.707.466</u>
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu với bên khác	1.694.849.141.179	627.274.041.780
Doanh thu với bên liên quan (Thuyết minh số 27)	15.777.180.295	7.913.665.686

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

21. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

		VND
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	941.172.880.543	239.873.977.985
Giá vốn cho thuê mặt bằng	11.003.784.894	21.826.658.388
TỔNG CỘNG	952.176.665.437	261.700.636.373

22. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

		VND
	Năm nay	Năm trước
Lãi cho vay	85.136.759.071	7.397.680.641
Thu nhập từ thanh lý khoản đầu tư	18.092.820.000	534.717.156.025
Lãi thanh lý trái phiếu	3.082.638.015	3.244.502.191
Lãi tiền gửi ngân hàng	1.342.062.308	7.147.861.250
Cổ tức (Thuyết minh số 27)	-	63.492.694.764
TỔNG CỘNG	107.654.279.394	615.999.894.871

23. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

		VND
	Năm nay	Năm trước
Dự phòng đầu tư công ty con	125.247.409.363	-
Lãi vay	67.901.592.758	126.889.031.740
Lỗ thanh lý khoản đầu tư	54.151.053.101	-
Phí tư vấn phát hành trái phiếu và bảo lãnh	5.978.614.768	-
Chi phí phát hành và quản lý trái phiếu	1.305.240.003	14.518.865.611
(Hoàn nhập) dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	(78.961.700.658)	340.738.400.000
Chiết khấu thanh toán	-	9.842.295
TỔNG CỘNG	175.622.209.335	482.156.139.646

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

		VND
	Năm nay	Năm trước
Chi phí bán hàng	374.303.790.709	110.663.461.309
Chi phí môi giới	279.975.027.290	97.756.139.080
Chi phí hỗ trợ lãi suất cho khách hàng	57.948.560.808	5.668.036.645
Chi phí khác	36.380.202.611	7.239.285.584
Chi phí quản lý doanh nghiệp	9.229.536.731	16.590.113.671
Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.445.680.007	10.991.177.498
Chi phí nhân viên	3.074.709.878	3.204.533.763
Chi phí khấu hao và phân bổ	153.784.162	342.413.768
Chi phí khác	555.362.684	2.051.988.642
TỔNG CỘNG	383.533.327.440	127.253.574.980

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

25. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập khác	10.289.335.405	5.076.464.270
Tiền phạt vi phạm hợp đồng	9.196.891.687	3.843.459.858
Khác	1.092.443.718	1.233.004.412
Chi phí khác	34.629.623.638	19.957.003.216
Phạt chậm nộp thuế	30.974.350.140	19.957.003.216
Phạt chậm thanh toán khác	3.655.273.498	-
LỖ KHÁC THUẦN	(24.340.288.233)	(14.880.538.946)

26. 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.

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.

26.1 Chi phí thuế TNDN

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	71.200.473.261	59.345.526.172
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(559.394.568)	(2.814.597.122)
TỔNG CỘNG	70.641.078.693	56.530.929.050

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận kế toán trước thuế	282.608.110.423	365.196.712.392
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Công ty	56.521.622.085	73.039.342.478
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Chi phí không được trừ	6.925.924.728	3.991.400.643
Thu nhập từ cổ tức	-	(12.698.538.953)
Lỗ năm trước chuyển sang	-	(7.801.275.118)
Lỗ thuế chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại	7.193.531.880	-
Chi phí thuế TNDN	70.641.078.693	56.530.929.050

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

26. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

26.2 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 lợi nhuận 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.

26.3 Thuế TNDN hoãn lại

Công ty đã ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại với các biến động trong năm này và năm trước như sau:

	<i>Bảng cân đối kế toán riêng</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
			VND	
Chi phí phân chia lợi nhuận hợp tác kinh doanh	31.961.006.031	26.971.265.892	4.989.740.139	5.766.771.571
Thuế TNDN đã nộp từ các khoản tiền thanh toán theo tiến độ của khách hàng (*)	10.545.992.991	14.976.338.562	(4.430.345.571)	(2.952.174.449)
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	42.506.999.022	41.947.604.454		
Thu nhập thuế hoãn lại tính vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng			559.394.568	2.814.597.122

(*) Đây là khoản tạm nộp thuế của các khoản tiền nhận được từ khách hàng mua bất động sản theo quy định của Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18 tháng 6 năm 2014 do Bộ Tài Chính ban hành và có hiệu lực từ ngày 2 tháng 8 năm 2014.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

27. NGHIỆP VỤ VỚI BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 như sau:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Quan hệ</i>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh ("DXG")	Công ty mẹ
Công ty Cổ Phần Đất Xanh Capital ("Đất Xanh Capital")	Công ty liên kết
Ông Lê Văn Hưng	Tổng Giám đốc
Ông Hà Đức Hiếu	Thành viên HĐQT DXG
Bà Đỗ Thị Thái	Thành viên HĐQT kiêm
	Phó Tổng Giám đốc DXG
	Cố đồng chủ DXG
Ông Lương Trí Tú	Phó Tổng Giám đốc DXG
Ông Dương Văn Bắc	Phó Tổng Giám đốc DXG
Ông Nguyễn Trường Sơn	Nhân viên DXG
Ông Lương Ngọc Hiếu	Nhân viên DXG
Bà Lê Thị Bích Phượng	Công ty con
Phước Sơn	Công ty con
Hội An Invest	Công ty con
Diamond Tower	Công ty con
Ruby Tower	Công ty con
Công ty Cổ phần Sài Gòn Riverside ("Saigon Riverside")	Công ty con
Charm & CI	Công ty con
Thăng Long Petrol	Công ty con
Công ty Cổ Phần Đầu Tư Bất Động Sản Đông Nam Bộ ("BDS Đông Nam Bộ")	Công ty con
Công ty TNHH Đầu Tư Bất Động Sản Hà An Land ("Hà An Land")	Công ty con
Hà Thuận Hùng	Công ty con
Công ty TNHH Đầu Tư DHG ("DHG")	Công ty cùng tập đoàn
DXS	Công ty cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Dịch vụ Quản lý Tài sản và Đầu tư Asahi Japan ("Asahi Japan")	Công ty cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Dịch vụ Tài chính Bất động sản Tulip ("Tulip")	Công ty cùng tập đoàn
Công ty TNHH Patheon Holdings ("Patheon")	Công ty cùng tập đoàn
Công ty Cổ Phần Đầu Tư Bất Động Sản Miền Bắc ("SDO")	Công ty cùng tập đoàn
Công ty Cổ Phần Vicco Sài Gòn ("Vicco")	Công ty cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh Doanh Bất Động Sản Đồng Nai ("BDS Đồng Nai")	Công ty cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu Khí Nha Trang ("Nha Trang Petrol")	Công ty cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Regal Group	Công ty cùng tập đoàn
Ihouzz	Công ty cùng tập đoàn
Phúc Hưng Phát	Công ty cùng tập đoàn
Công ty Cổ Phần Đô Thị Thông Minh Việt Nam	Công ty cùng tập đoàn

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

27. NGHIỆP VỤ VỚI BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

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

				VND
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
DXG	Công ty mẹ	Thu tiền cho vay	536.374.645.896	-
		Cho vay	385.000.000.000	1.080.000.000.000
		Chia cổ tức	359.039.396.976	699.999.076.274
		Lãi cho vay	71.840.815.481	-
		Phí dịch vụ	11.440.762.460	16.534.017.591
		Đặt cọc	-	1.205.000.000.000
		Mua dịch vụ	-	295.551.818.182
		Vay	-	65.000.000.000
		Trả nợ vay	-	65.000.000.000
		Nhận tiền góp vốn	-	57.000.000.000
		Lãi vay	-	349.041.096
Hà Thuận Hùng	Công ty con	Nhận đặt cọc	482.886.000.000	1.493.827.973.000
		Đặt cọc	189.421.287.671	11.100.000.000
		Nhận tạm ứng phát triển dự án	97.886.000.000	-
		Phí dịch vụ	11.260.825.257	-
		Góp vốn	-	900.000.000.000
		Thu cổ tức	-	43.992.694.764
		Thu tiền cho vay	-	4.000.000.000
		Lãi cho vay	-	26.739.726
DXS	Công ty cùng tập đoàn	Tạm ứng phát triển dự án	166.442.431.637	1.383.820.000.000
		Phí dịch vụ môi giới dự án	32.306.195.728	213.243.331.340
		Trả gốc vay	31.342.518.403	-
		Lãi vay	4.992.361.423	2.298.630.137
		Đặt cọc	-	266.100.000.000
		Vay	-	100.000.000.000
Phước Sơn	Công ty con	Nhận vốn góp HTKD	15.000.000.000	-
		Hoàn vốn đầu tư	1.552.773.115	1.900.000.000.000
		Trả nợ vay	-	2.899.698.951.150
		Chuyển nhượng công ty con	-	1.653.251.724.265
		Cho vay	-	1.080.000.000.000
		Vay	-	231.200.000.000
		Lãi vay	-	157.234.404.402

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

27. NGHIỆP VỤ VỚI BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong năm này và năm trước như sau (tiếp theo):

VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Hội An Invest	Công ty con	Hoàn đặt cọc	395.000.000.000	-
		Nhận đặt cọc	235.000.000.000	1.250.000.000.000
		Vay	108.150.000.000	4.000.000.000
		Trả gốc vay	54.207.000.000	74.320.000.000
		Lãi vay	1.181.067.067	321.249.314
Diamond Tower	Công ty con	Trả gốc vay	736.100.000.000	213.800.000.000
		Giảm vốn đầu tư	736.100.000.000	-
		Lãi vay	4.840.109.589	27.318.665.752
		Vay	-	949.900.000.000
		Góp vốn	-	949.810.000.000
Ruby Tower	Công ty con	Trả gốc vay	596.450.000.000	203.450.000.000
		Giảm vốn đầu tư	596.450.000.000	-
		Lãi vay	3.921.863.013	21.650.161.644
		Vay	-	799.900.000.000
		Góp vốn	-	799.840.000.000
BDS Đồng Nai	Công ty cùng tập đoàn	Vay	17.000.000.000	631.000.000.000
		Lãi vay	247.890.408	1.008.328.767
		Thanh toán gốc vay	-	631.000.000.000
DHG	Công ty cùng tập đoàn	Nhận đặt cọc	359.000.000.000	-
		Trả gốc vay	349.500.000.000	-
		Lãi vay	8.464.602.740	11.643.616.440
		Vay	-	349.500.000.000
Charm & CI	Công ty con	Hoàn vốn đầu tư	245.000.000.000	40.000.000.000
		Doanh thu cho thuê	8.310.762.464	7.913.665.686
		Hoàn tiền hợp tác kinh doanh	-	47.950.000.000
Công ty Cổ phần Regal Group	Công ty cùng tập đoàn	Mua quyền sử dụng đất	222.497.926.172	-
Saigon Riverside	Công ty con	Thu tiền cho vay	129.000.000.000	-
		Lãi cho vay	1.000.876.712	1.413.698.629
		Cho vay	-	129.000.000.000
Hà An Land	Công ty con	Nhận vốn góp HTKD	83.000.000.000	-
		Trả gốc vay	76.200.000.000	33.500.000.000
		Lãi vay	837.961.643	6.215.726.027
		Thu cổ tức	-	19.500.000.000
		Vay	-	15.000.000.000
		Góp vốn	-	480.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

27. NGHIỆP VỤ VỚI BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong năm này và năm trước như sau (tiếp theo):

				VND
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
SDO	Công ty cùng tập đoàn	Nhận đặt cọc	50.000.000.000	-
		Trả gốc vay	30.000.000.000	-
		Lãi vay	311.232.877	-
		Vay	-	30.000.000.000
Tulip	Công ty cùng tập đoàn	Hoàn đặt cọc	34.100.000.000	-
		Phí dịch vụ	5.518.830.676	-
		Nhận đặt cọc	1.000.000.000	33.100.000.000
Ihouzz	Công ty cùng tập đoàn	Vay	31.342.518.403	-
		Lãi đi vay	2.294.444.084	-
		Doanh thu từ bán căn hộ	7.466.417.831	-
Ông Lương Trí Tú	Cổ đông DXG	Hoàn tiền tạm ứng	16.998.900.000	-
Vicco	Công ty cùng tập đoàn	Phí dịch vụ	7.698.210.840	4.147.565.760
		Trả gốc vay	3.500.000.000	-
		Lãi vay	128.876.711	-
		Vay	-	3.500.000.000
		Nhận đặt cọc	-	940.892.436
Asahi Japan	Công ty cùng tập đoàn	Thu hộ	6.648.417.448	-
		Phí dịch vụ xây dựng và phát triển dự án	179.681.576	-
		Phí dịch vụ quản lý tòa nhà	-	14.617.124.599
Patheon	Công ty cùng tập đoàn	Cho vay	4.900.000.000	-
		Lãi khoản cho vay	28.294.521	-
Phúc Hưng Phát	Công ty cùng tập đoàn	Lãi đi vay	3.999.999.996	-
Nha Trang Petrol	Công ty con	Cho vay	3.880.000.000	-
		Lãi cho vay	306.109.590	-
Ông Dương Văn Bắc	Phó Tổng Giám đốc DXG	Hoàn ứng	258.744.748	-
		Tạm ứng	105.744.748	1.776.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

27. NGHIỆP VỤ VỚI BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong năm này và năm trước như sau (tiếp theo):

VND				
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ Phần Đô Thị Thông Minh Việt Nam	Công ty cùng tập đoàn	Phí dịch vụ	227.272.725	-
Thăng Long Petrol	Công ty con	Vay	-	46.500.000.000
		Trả gốc vay	-	46.500.000.000
		Lãi vay	-	551.671.234
Đất Xanh Capital	Công ty liên kết	Góp vốn	-	151.994.000.000

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

VND				
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu ngắn hạn của khách hàng				
Charm & CI	Công ty con	Cho thuê mặt bằng	6.153.838.710	10.838.032.258
BDS Đông Nam Bộ	Công ty con	Phí chuyển quyền sử dụng đất	1.551.011.550	1.551.011.550
Ihouzz	Công ty cùng tập đoàn	Bán căn hộ	373.320.910	-
Ông Nguyễn Trường Sơn	Thành viên HĐQT DXG	Bán đất nền	139.603.646	139.603.646
Ông Hà Đức Hiếu	Thành viên HĐQT DXG	Bán đất nền	90.347.532	92.516.532
Ông Lê Văn Hưng	Tổng Giám đốc	Bán đất nền	-	1.270.136.000
Bà Đỗ Thị Thái	Thành viên HĐQT DXG	Bán căn hộ	-	222.251.513
			8.308.122.348	14.113.551.499

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

27. NGHIỆP VỤ VỚI BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

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

VND				
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu về cho vay ngắn hạn				
DXG	Công ty mẹ	Cho vay	928.625.354.104	1.080.000.000.000
Patheon	Công ty con	Cho vay	4.900.000.000	-
Saigon Riverside	Công ty con	Cho vay	-	129.000.000.000
			933.525.354.104	1.209.000.000.000
Phải thu ngắn hạn khác				
DXS	Công ty cùng tập đoàn	DXS thu hộ	311.174.215.473	602.335.834.639
Hà Thuận Hùng	Công ty con	Đặt cọc Lãi cho vay	200.521.287.671 343.232.878	11.100.000.000 343.232.878
Ông Lương Trí Tú	Cổ đông DXG	Tạm ứng	97.731.067.500	114.729.967.500
DXG	Công ty mẹ	Lãi cho vay Đặt cọc Khác	71.850.459.317 1.950.000.000 755.506.603	9.643.836 1.950.000.000 -
Ông Lương Ngọc Hiếu	Nhân viên tập đoàn DXG	Tạm ứng	7.076.109.733	7.029.100.000
Nha Trang Petrol	Công ty cùng tập đoàn	Lãi cho vay	306.109.590	-
Bà Lê Thị Bích Phượng	Nhân viên tập đoàn DXG	Tạm ứng	69.349.300	10.080.110.300
Patheon	Công ty con	Lãi cho vay	28.294.521	-
Saigon Riverside	Công ty con	Lãi cho vay	-	1.413.698.629
Phước Sơn	Công ty con	Chuyển nhượng công ty con	-	1.552.773.115
Bên liên quan khác	Khác	Khác	5.740.319	807.236.139
			691.811.372.905	751.351.597.036

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

27. NGHIỆP VỤ VỚI BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

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

				VND
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu về cho vay dài hạn				
Nha Trang Petrol	Công ty cùng tập đoàn	Cho vay	3.880.000.000	-
Phải thu dài hạn khác				
DXG	Công ty mẹ	Đặt cọc	3.205.000.000.000	3.205.000.000.000
Vay				
Phúc Hưng Phát	Công ty con	Vay	100.000.000.000	100.000.000.000
DXS	Công ty cùng tập đoàn	Vay	68.657.481.597	100.000.000.000
Hội An Invest	Công ty con	Vay	57.943.000.000	4.000.000.000
Ihouzz	Công ty cùng tập đoàn	Vay	31.342.518.403	-
BDS Đồng Nai	Công ty cùng tập đoàn	Vay	17.000.000.000	-
Diamond Tower	Công ty con	Vay	-	736.100.000.000
Ruby Tower	Công ty con	Vay	-	596.450.000.000
DHG	Công ty cùng tập đoàn	Vay	-	349.500.000.000
Hà An Land	Công ty cùng tập đoàn	Vay	-	76.200.000.000
SDO	Công ty cùng tập đoàn	Vay	-	30.000.000.000
Vicco	Công ty cùng tập đoàn	Vay	-	3.500.000.000
			274.943.000.000	1.995.750.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

27. NGHIỆP VỤ VỚI BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

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

VND				
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</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	Công ty cùng tập đoàn	Phí dịch vụ môi giới dự án	694.552.518.119	722.153.269.852
Hà Thuận Hùng	Công ty con	Phí dịch vụ tiếp thị và phân phối	12.386.907.783	-
Vicco	Công ty cùng tập đoàn	Phí thuê nhà	6.231.023.943	1.303.035.426
DXG	Công ty mẹ cao nhất	Phí dịch vụ phát triển dự án	3.728.032.257	55.989.000.000
Công ty Cổ phần Regal Group	Công ty cùng tập đoàn	Mua bất động sản	2.750.000.000	-
Asahi Japan	Công ty cùng tập đoàn	Phí dịch vụ quản lý toà nhà	1.621.718.279	14.546.986.209
Tulip	Công ty con	Phí sử dụng dịch vụ	787.566.108	-
			722.057.766.489	793.992.291.487

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

27. NGHIỆP VỤ VỚI BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

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

VND				
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả ngắn hạn khác				
DXS	Công ty cùng tập đoàn	Nhận tạm ứng phát triển dự án	2.052.966.321.690	2.439.734.970.356
		Nhận đặt cọc	1.950.650.000.000	1.950.650.000.000
Hà Thuận Hùng	Công ty con	Nhận đặt cọc	1.878.827.973.000	1.493.827.973.000
		Nhận tạm ứng phát triển dự án	97.886.000.000	-
Hội An Invest	Công ty con	Nhận đặt cọc	1.090.000.000.000	1.250.000.000.000
		Lãi đi vay	1.257.503.232	76.436.165
DHG	Công ty cùng tập đoàn	Nhận đặt cọc	359.000.000.000	-
		Lãi đi vay	3.330.958.906	4.366.356.166
DXG	Công ty mẹ	Cổ tức	114.236.472.443	-
		Lãi đi vay	2.520.000	349.041.096
		Tạm ứng vốn góp	-	47.000.000.000
Hà An Land	Công ty con	Nhận vốn góp HTKD	83.000.000.000	-
		Lãi đi vay	2.759.994.519	8.722.032.876
Phước Sơn	Công ty con	Lãi đi vay	67.408.771.679	67.408.771.679
		Nhận vốn góp HTKD	15.000.000.000	-
SDO	Công ty cùng tập đoàn	Nhận đặt cọc	50.000.000.000	-
		Lãi đi vay	-	369.589.042
Diamond Tower	Công ty con	Lãi đi vay	7.840.530.135	8.344.530.135
Ruby Tower	Công ty con	Lãi đi vay	6.527.894.520	6.527.894.520
Charm & CI	Công ty con	Nhận vốn góp HTKD	5.423.967.742	251.650.000.000
Phúc Hưng Phát	Công ty cùng tập đoàn	Lãi đi vay	5.142.465.748	1.142.465.752
Ihouzz	Công ty cùng tập đoàn	Lãi đi vay	2.294.444.084	-
Thăng Long Petrol	Công ty cùng tập đoàn	Lãi đi vay	551.671.234	551.671.234
BDS Đồng Nai	Công ty con	Lãi đi vay	576.780.819	328.890.411
Vicco	Công ty cùng tập đoàn	Lãi đi vay	146.136.985	17.260.274
Tulip	Công ty cùng tập đoàn	Nhận đặt cọc	100.000.000	33.200.000.000
Bên liên quan khác	Khác	Khác	558.951.386	471.956.590
			7.795.489.358.122	7.564.739.839.296

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Không có sự kiện 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 Sĩ Chính
Người lập



Bùi Huy Long
Kế toán trưởng



Nguyễn Chí Nghiêm
Tổng Giám đốc

Ngày 8 tháng 5 năm 2024