

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

Báo cáo tài chính hợp nhất

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 hợp nhất	5 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	11 - 49

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 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 Đặng 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	bổ nhiệm ngày 10 tháng 7 năm 2023
		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 như sau:

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

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 hợp nhất của Công ty và các công ty con (sau đây gọi chung là ("Nhóm Công ty") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023.

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

Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính hợp nhất cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Nhóm Công ty trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Tổng Giám đốc cần phải:

- ▶ lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- ▶ thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- ▶ nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Nhóm Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính hợp nhất; và
- ▶ lập báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Nhóm Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

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

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

CÔNG BỐ CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2023, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.



Nguyễn Chí Nghiê
Tổng Giám đốc

Tỉnh Bình Dương, Việt Nam

Ngày 8 tháng 5 năm 2024

Số tham chiếu: 61281235/66908087-HA-HN

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 hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hà An ("Công ty") và các công ty con (sau đây gọi chung là "Nhóm Công ty") được lập ngày 8 tháng 5 năm 2024 và được trình bày từ trang 5 đến trang 49, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2023, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

Trách nhiệm của Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



Trần Nam Dũng
Phó Tổng Giám đốc
Giấy 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 10 tháng 5 năm 2024

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
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		17.519.349.208.194	18.455.962.288.025
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	5	62.806.747.105	257.679.051.200
111	1. Tiền		62.806.747.105	80.242.632.050
112	2. Các khoản tương đương tiền		-	177.436.419.150
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		157.499.190.000	133.261.600.000
121	1. Chứng khoán kinh doanh	6	419.275.889.342	464.000.000.000
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	6	(261.776.699.342)	(340.738.400.000)
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		-	10.000.000.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		8.085.664.515.598	8.915.086.743.714
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7	800.702.436.333	836.012.620.540
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	8	1.813.885.190.692	808.053.329.951
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	9	1.555.453.854.104	2.088.717.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	10	3.921.867.709.764	5.195.447.334.863
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	7,8,10	(6.244.675.295)	(13.143.541.640)
140	IV. Hàng tồn kho	13	9.077.354.165.268	8.962.894.790.887
141	1. Hàng tồn kho		9.077.354.165.268	8.962.894.790.887
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		136.024.590.223	187.040.102.224
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	14	802.802.554	36.541.888.205
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		135.116.958.589	150.392.275.878
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		104.829.080	105.938.141

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

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		5.134.124.596.569	5.453.375.320.873
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		3.267.852.252.139	3.250.980.252.139
212	1. Trả trước cho người bán dài hạn		101.925.000	101.925.000
215	2. Phải thu cho vay dài hạn	9	24.325.000.000	-
216	3. Phải thu dài hạn khác	10	3.243.425.327.139	3.250.878.327.139
220	II. Tài sản cố định		1.599.465.353	12.910.201.339
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	1.467.298.695	12.631.201.340
222	Nguyên giá		27.097.331.686	47.226.582.086
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(25.630.032.991)	(34.595.380.746)
227	2. Tài sản cố định vô hình		132.166.658	278.999.999
228	Nguyên giá		805.664.000	805.664.000
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(673.497.342)	(526.664.001)
230	III. Bất động sản đầu tư	12	170.075.468.657	202.274.671.626
231	1. Nguyên giá		336.773.570.091	348.622.185.637
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(166.698.101.434)	(146.347.514.011)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		566.508.904.435	566.399.786.148
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	15	566.508.904.435	566.399.786.148
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	16	352.378.081.772	353.459.480.960
252	1. Đầu tư góp vốn vào công ty liên kết	16.1	299.861.081.772	300.959.480.960
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	16.2	52.517.000.000	52.500.000.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		775.710.424.213	1.067.350.928.661
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	14	711.896.611.693	1.001.460.046.889
262	2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	31.3	45.577.572.333	45.195.822.683
269	3. Lợi thế thương mại	17	18.236.240.187	20.695.059.089
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		22.653.473.804.763	23.909.337.608.898

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (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		12.714.448.749.412	14.333.226.566.816
310	I. Nợ ngắn hạn		9.605.714.235.001	10.525.626.547.757
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	18.1	1.142.045.115.919	1.447.813.755.065
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	18.2	1.394.060.205.847	1.976.363.446.097
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19	312.357.170.742	241.510.306.620
314	4. Phải trả người lao động		919.107.411	3.230.535.885
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	20	585.896.873.481	545.385.558.706
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	21	9.629.116.132	-
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	22	5.257.540.408.723	5.632.477.810.598
320	8. Vay ngắn hạn	23	903.266.236.746	676.953.363.517
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		-	1.891.771.269
330	II. Nợ dài hạn		3.108.734.514.411	3.807.600.019.059
337	1. Phải trả dài hạn khác	22	1.080.000.000.000	1.094.236.405.800
338	2. Vay dài hạn	23	1.982.526.569.518	2.706.759.523.112
341	3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	31.3	46.207.944.893	3.919.934.865
342	4. Dự phòng phải trả dài hạn		-	2.684.155.282
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		9.939.025.055.351	9.576.111.042.082
410	I. Vốn chủ sở hữu	24	9.939.025.055.351	9.576.111.042.082
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
414	2. Vốn khác của chủ sở hữu		-	223.009.537.361
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		-	5.331.078
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		251.402.053.614	245.310.190.413
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối năm trước		47.725.585.388	169.539.970.009
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		203.676.468.226	75.770.220.404
429	5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		887.623.001.737	307.785.983.230
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		22.653.473.804.763	23.909.337.608.898

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 HỢP NHẤT
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	25	2.121.393.148.455	1.141.527.015.972
11	2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	26	(1.251.209.769.136)	(687.096.182.949)
20	3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		870.183.379.319	454.430.833.023
21	4. Doanh thu hoạt động tài chính	27	439.366.657.270	542.334.832.594
22	5. Chi phí tài chính	28	(359.451.936.752)	(661.961.314.588)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(362.038.480.999)	(285.945.037.461)
24	6. Phần (lỗ) lãi trong công ty liên kết		(1.098.399.188)	1.651.057.243
25	7. Chi phí bán hàng	29	(408.965.124.959)	(113.615.765.791)
26	8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	29	(29.323.142.275)	(47.393.127.546)
30	9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		510.711.433.415	175.446.514.935
31	10. Thu nhập khác	30	65.625.397.361	18.569.470.020
32	11. Chi phí khác	30	(39.644.185.654)	(50.735.284.346)
40	12. Lợi nhuận (lỗ) khác	30	25.981.211.707	(32.165.814.326)
50	13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		536.692.645.122	143.280.700.609
51	14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	31.1	(131.665.481.215)	(69.707.006.055)
52	15. (Chi phí) thu nhập thuế TNDN hoãn lại	31.3	(41.906.260.378)	852.402.279
60	16. Lợi nhuận sau thuế TNDN		363.120.903.529	74.426.096.833
61	17. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		362.076.468.226	75.770.220.404
62	18. Lợi nhuận (lỗ) sau thuế của cổ đông không kiểm soát		1.044.435.303	(1.344.123.571)

Trương Sĩ Chính
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 HỢP NHẤT
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		536.692.645.122	143.280.700.609
	<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 (bao gồm phân bổ lợi thế thương mại)		27.284.971.505	19.658.980.807
03	(Hoàn nhập dự phòng) dự phòng		(75.644.396.833)	350.634.992.566
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(434.866.523.562)	(531.466.213.605)
06	Chi phí lãi vay	28	362.038.480.999	285.945.037.461
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		415.505.177.231	268.053.497.838
09	Giảm (tăng) các khoản phải thu		353.735.699.666	(1.166.303.808.813)
10	Tăng hàng tồn kho		(667.064.296.886)	(1.129.400.292.169)
11	(Giảm) tăng các khoản phải trả		(667.864.261.533)	1.173.532.192.107
12	Giảm (tăng) chi phí trả trước		321.360.004.836	(230.424.043.720)
13	Giảm chứng khoán kinh doanh		41.641.472.643	-
14	Tiền lãi vay đã trả		(365.964.181.113)	(293.921.332.099)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	19	(48.262.470.834)	(182.017.332.013)
20	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh		(634.204.811.230)	(1.560.481.118.869)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi mua tài sản cố định và xây dựng cơ bản dở dang		(39.205.156.164)	(1.536.930.459)
22	Tiền thu từ thanh lý tài sản cố định		909.090.904	-
23	Tiền chi cho vay và trái phiếu		(957.925.000.000)	(1.778.064.531.720)
24	Tiền thu hồi từ cho vay và trái phiếu		995.048.500.000	2.536.599.440.745
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(166.513.340.000)	(926.177.326.744)
26	Tiền thu từ thanh lý khoản đầu tư vào công ty khác		738.880.967.286	357.250.000.000
27	Tiền thu lãi tiền gửi và cho vay		90.518.289.276	44.993.589.114
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		661.713.351.302	233.064.240.936
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu và góp vốn từ cổ đông không kiểm soát		9.410.000.000	700.000.000.000
33	Tiền thu từ đi vay	23	620.124.497.876	7.707.148.214.202
34	Tiền chi trả nợ gốc vay	23	(611.573.468.516)	(6.883.331.474.771)
36	Cổ tức đã trả cho chủ sở hữu		(240.341.873.527)	(700.017.676.048)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (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
40	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động tài chính		(222.380.844.167)	823.799.063.383
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong năm		(194.872.304.095)	(503.617.814.550)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		257.679.051.200	761.296.865.750
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	5	62.806.747.105	257.679.051.200

Trương Sĩ Chính
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 HỢP NHẤT

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

1. THÔNG TIN VỀ 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 GCNĐKDN điều chỉnh sau đó.

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") là kinh doanh bất động sản ("BDS").

Nhóm 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 Nhóm Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 83 (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 104).

Cơ cấu tổ chức

Cơ cấu tổ chức của Công ty bao gồm 11 công ty con trực tiếp và 8 công ty con gián tiếp với chi tiết như sau:

Tên công ty con	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Tỷ lệ biểu quyết	
			Số cuối năm (%)	Số đầu năm (%)
(1) Công ty Cổ phần Hội An Invest ("Hội An Invest")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	99,99	99,99
(2) Công ty Cổ phần Đầu tư Phước Sơn ("Phước Sơn")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	99,99	99,99
(3) Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Dịch vụ Hà Thuận Hùng ("Hà Thuận Hùng")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	54,61	55,61
(4) Công ty Cổ phần Đầu tư Diamond Tower ("Diamond Tower")	Kinh doanh BĐS	Dừng hoạt động	99,98	99,98
(5) Công ty Cổ phần Đầu tư Ruby Tower ("Ruby Tower")	Kinh doanh BĐS	Dừng hoạt động	99,98	99,98
(6) Công ty TNHH Đầu tư Sài Gòn Riverside ("Saigon Riverside")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	75,00	75,00
(7) Công ty TNHH Charm & CI Việt Nam ("Charm & CI")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	100	100
(8) Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Thăng Long ("Thăng Long Petrol")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	99,90	99,90
(9) Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Tây Nam Bộ ("Bất động sản Tây Nam Bộ")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	99,99	99,99
(10) Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Miền Đông ("BDS Miền Đông")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	99,99	99,99
(11) Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Đông Nam Bộ ("BDS Đông Nam Bộ")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	99,99	99,99
(12) Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Hà An Land ("Hà An Land")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	100	100
(13) Công ty Cổ phần Đầu tư Đất Viễn Đông ("Vidoland")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	99,99	99,99

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

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức của Công ty bao gồm 11 công ty con trực tiếp và 8 công ty con gián tiếp với chi tiết như sau: (tiếp theo)

Tên công ty con	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Tỷ lệ biểu quyết	
			Số cuối năm (%)	Số đầu năm (%)
(14) Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Nha Trang ("Dầu khí Nha Trang")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	99,87	99,87
(15) Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Đồng Nai ("BDS Đồng Nai")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	74,06	100
(16) Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Bình Thuận ("Bình Thuận")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	99,75	99,75
(17) Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Bình Phước ("Bình Phước")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	100	100
(18) Công ty Cổ phần Đầu tư Đồng Nai ("Đầu tư Đồng Nai")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100	100
(19) Công ty Cổ phần Vicco Sài Gòn ("Vicco Saigon")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	99,99	99,99
(20) Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Miền Bắc ("BDS Miền Bắc")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	100	100
(21) Công ty Cổ phần Sài Gòn Riverview ("Saigon Riverview")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	-	52
(22) Công ty Cổ phần Xây dựng FBV ("FBV")	Xây dựng	Đang hoạt động	-	61,74

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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)

2.1 *Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng* (tiếp theo)

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

2.2 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

2.3 *Kỳ kế toán năm*

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

2.4 *Đơn vị tiền tệ trong kế toán*

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

2.5 *Cơ sở hợp nhất*

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty mẹ và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023.

Các công ty con gồm các công ty con do Nhóm công ty mua và các công ty con do Nhóm Công ty nhận chuyển nhượng do tái cấu trúc (*Thuyết minh số 3.10 và Thuyết minh số 4.1*). Các công ty con do Nhóm Công ty mua được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Nhóm Công ty nắm quyền kiểm soát công ty con, và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Nhóm Công ty chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con.

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

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

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

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

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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

Hàng hóa bất động sản

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

Giá thành bao gồm:

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

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

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

Hàng tồn kho khác

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

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

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

Chi phí các công trình xây dựng dở dang - giá vốn nguyên vật liệu và lao động trực tiếp cộng chi phí sản xuất chung có liên quan theo phương pháp bình quân gia quyền.

Hàng hóa - chi phí mua theo phương pháp thực tế đích danh

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 hợp nhất.

3.3 Các khoản phải thu

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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)

3.4 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 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 hợp nhất khi phát sinh.

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

3.5 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

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 - 5 năm
Phương tiện vận tải	5 năm
Thiết bị văn phòng	5 năm
Phần mềm máy tính, trang web	5 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, Nhóm Công ty không trích khấu hao mà xác định tổn thất do giảm giá trị.

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

Khấu hao và hao mòn 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	10 - 25 năm
---------	-------------

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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)

3.7 *Bất động sản đầu tư* (tiếp theo)

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

3.8 *Chi phí đi vay*

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Nhóm Công ty. Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí trong năm khi phát sinh ngoại trừ các khoản được vốn hóa như theo nội dung của đoạn tiếp theo.

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

3.9 *Chi phí trả trước*

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

Các loại chi phí sau đây được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để ghi nhận phù hợp với doanh thu vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất:

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

3.10 *Hợp nhất kinh doanh, mua tài sản và lợi thế thương mại*

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

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

Hợp nhất kinh doanh được hạch toán theo phương pháp giá mua. Giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm giá trị hợp lý tại ngày diễn ra trao đổi của các tài sản đem trao đổi, các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận và các công cụ vốn do bên mua phát hành để đổi lấy quyền kiểm soát bên bị mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh. Tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và những khoản nợ tiềm tàng phải gánh chịu trong hợp nhất kinh doanh của bên bị mua đều ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày hợp nhất kinh doanh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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)

3.10 *Hợp nhất kinh doanh, mua tài sản và lợi thế thương mại* (tiếp theo)

Lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, là phần chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận. Nếu giá phí hợp nhất kinh doanh thấp hơn giá trị hợp lý của tài sản thuần của bên bị mua, phần chênh lệch đó sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Sau ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định giá trị bằng nguyên giá trừ đi giá trị phân bổ lũy kế. Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích được ước tính là mười (10) năm. Định kỳ công ty mẹ phải đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong năm phát sinh.

Nếu việc hợp nhất kinh doanh liên quan đến các công ty hoặc doanh nghiệp dưới dạng kiểm soát chung, phương pháp cộng giá trị sổ sách được áp dụng như sau:

- ▶ Tài sản và nợ phải trả của các công ty được hợp nhất theo giá trị ghi sổ;
- ▶ Không có lợi thế thương mại mới phát sinh từ giao dịch hợp nhất kinh doanh; và
- ▶ Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất phản ánh kết quả hoạt động của các công ty hợp nhất cho cả năm tài chính, bất kể thời điểm phát sinh nghiệp vụ hợp nhất và thông tin so sánh được trình bày nếu các công ty đều đã được hợp nhất trước đây.

3.11 *Các khoản đầu tư*

Đầu tư vào các công ty liên kết

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

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

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

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

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

Chứng khoán kinh doanh

Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận theo giá gốc.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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)

3.11 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

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 hợp nhất và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

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 năm tài chính.

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

3.12 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.13 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm các khoản lãi từ giao dịch mua giá rẻ) có thể được chia cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

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

► Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

3.14 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu 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.

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

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 hợp nhất 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.

Doanh thu dịch vụ khác

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

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

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

3.15 *Hợp đồng xây dựng*

Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy và được xác nhận bởi khách hàng, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc năm tài chính được khách hàng xác nhận trên hóa đơn.

Các khoản tăng giảm khi thực hiện hợp đồng, các khoản tiền thưởng và các khoản thanh toán khác chỉ được tính vào doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn. Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận là chi phí trong năm khi các chi phí này đã phát sinh.

3.16 *Thuế*

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc 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 hợp nhất.

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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)

3.16 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

Nhóm Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi doanh nghiệp có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải trả này 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.

3.17 Các bên liên quan

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

4.1 Chuyển nhượng cổ phần trong Xây dựng FBV ("FBV")

Vào ngày 12 tháng 5 năm 2023, Nhóm Công ty đã nhận chuyển nhượng 61,7% cổ phần do Công ty Cổ phần Đất Xanh E&C ("E&C") nắm giữ tại FBV. Theo đó, FBV đã trở thành công ty con trực tiếp của Công ty.

Vào ngày 29 tháng 12 năm 2023, Nhóm 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, số tiền lãi 11.223.286.662 VND từ việc chuyển nhượng này được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (*Thuyết minh số 27*).

4.2 Chuyển nhượng cổ phần trong Công ty Cổ phần Sài Gòn Riverview ("Sài Gòn Riverview")

Vào ngày 3 tháng 3 năm 2023, Hội An Invest, công ty con của Nhóm Công ty, đã nhận chuyển nhượng 47.99% cổ phần do Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh ("DXG") nắm giữ tại Sài Gòn Riverview. Theo đó, Nhóm công ty tăng tỷ lệ hữu tại Sài Gòn Riverview từ 52% lên 99.99%.

Vào ngày 26 tháng 6 năm 2023, Hội An Invest đã hoàn tất việc chuyển nhượng 99,9% cổ phần tại Sài Gòn Riverview với giá chuyển nhượng là 650.000.000.000 VND theo Nghị quyết Hội đồng Cổ đông số 03/2023/NQDHĐCĐ ngày 21 tháng 6 năm 2023. Theo đó, số tiền lãi 315.138.349.587 VND từ việc chuyển nhượng này được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (*Thuyết minh số 27*).

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

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	646.435.424	739.302.817
Tiền gửi ngân hàng	62.160.311.681	79.503.329.233
Các khoản tương đương tiền	-	177.436.419.150
TỔNG CỘNG	<u>62.806.747.105</u>	<u>257.679.051.200</u>

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

B09-DN/HN

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

6. 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 HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

7. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

		VND
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu từ bên khác	741.653.025.388	816.673.543.881
<i>Khách hàng dự án Gem Sky World</i>	<i>733.425.129.100</i>	<i>805.130.689.899</i>
<i>Khách hàng khác</i>	<i>8.227.896.288</i>	<i>11.542.853.982</i>
Phải thu từ bên liên quan (<i>Thuyết minh số 32</i>)	<i>59.049.410.945</i>	<i>19.339.076.659</i>
TỔNG CỘNG	800.702.436.333	836.012.620.540
Dự phòng phải thu ngắn hạn của khách hàng	(4.819.269.615)	(11.718.135.960)
GIÁ TRỊ THUẦN	795.883.166.718	824.294.484.580

8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

		VND
	Số cuối năm	Số đầu năm
Bà Đỗ Thị Hiền	805.956.317.200	400.000.000.000
Ông Tú Như Anh	444.400.000.000	222.200.000.000
FBV	277.797.917.808	-
Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn	182.231.750.000	152.231.750.000
Ông Lê Văn Thắng	67.971.232.000	-
Khác	35.527.973.684	33.621.579.951
TỔNG CỘNG	1.813.885.190.692	808.053.329.951
Dự phòng trả trước cho người bán ngắn hạn	(205.505.680)	(205.505.680)
GIÁ TRỊ THUẦN	1.813.679.685.012	807.847.824.271

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

9. PHẢI THU VỀ CHO VAY

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	1.555.453.854.104	2.088.717.000.000
Bên liên quan (Thuyết minh số 32)	933.525.354.104	1.287.275.000.000
Bên khác (*)	621.928.500.000	801.442.000.000
Trong đó:		
Công ty Cổ phần Long Thành Park View	281.300.000.000	281.300.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Xuất nhập khẩu		
Tổng hợp Đức Mai	153.252.000.000	439.252.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ		
Bất động sản Ngôi Sao Phương Bắc	92.200.000.000	-
Công ty TNHH Phát Triển Mai Vàng Land	65.276.500.000	51.000.000.000
Công ty Cổ phần In Nông Nghiệp	29.890.000.000	29.890.000.000
Khác	10.000.000	-
Dài hạn	24.325.000.000	-
Bên khác (**)	24.325.000.000	-
Sài Gòn Riverview	21.000.000.000	-
Công ty TNHH Epic Land	3.325.000.000	-
TỔNG CỘNG	1.579.778.854.104	2.088.717.000.000

(*) Đây là các khoản cho bên thứ ba vay tín chấp với kỳ hạn đáo hạn từ ngày 1 tháng 1 năm 2024 đến ngày 31 tháng 12 năm 2024, và hưởng lãi suất dao động từ 4% đến 8%/năm.

(**) Đây là các khoản cho bên thứ ba vay tín chấp với kỳ hạn đáo hạn từ ngày 4 tháng 1 năm 2025 đến ngày 8 tháng 2 năm 2026, và hưởng lãi suất dao động từ 10% đến 11,6%/năm.

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

10. PHẢI THU KHÁC

		VND
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	3.921.867.709.764	5.195.447.334.863
Tạm ứng đầu tư và nhận chuyển nhượng đất	1.940.931.246.000	2.446.300.919.572
- Bà Trần Thị Hương	1.799.863.256.000	1.678.409.000.000
- Ông Lương Trí Tú	130.291.090.000	158.780.009.572
- Bà Đỗ Thị Hiền	10.776.900.000	-
- Ông Tô Hoàng Anh	-	609.111.910.000
Vốn góp của các hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD")	795.285.260.346	1.383.768.902.376
- DXG	399.435.260.346	583.918.902.376
- Công ty Cổ phần Long Thành Garden	343.850.000.000	343.850.000.000
- Sài Gòn Riverview	42.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Đất Xanh Miền Tây ("DXMT")	10.000.000.000	10.000.000.000
- Khác	-	446.000.000.000
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản đã được DXS thu hộ (*)	311.173.714.805	602.335.834.639
Đặt cọc	400.201.476.713	448.159.406.627
- DXG (**)	387.964.800.000	387.964.800.000
- Khác	12.236.676.713	60.194.606.627
Lãi cho vay	276.936.486.549	257.532.392.819
Phải thu từ việc cản trừ công nợ bên liên quan	156.666.974.533	-
Tạm ứng nhân viên	20.858.836.693	36.361.353.065
Phân chia lợi nhuận từ HĐHTKD	8.645.000.000	13.600.000.000
Khác	11.168.714.125	7.388.525.765
Dài hạn	3.243.425.327.139	3.250.878.327.139
Đặt cọc	3.205.000.000.000	3.212.000.000.000
- DXG (***)	3.205.000.000.000	3.205.000.000.000
- Khác	-	7.000.000.000
Khác	38.425.327.139	38.878.327.139
TỔNG CỘNG	7.165.293.036.903	8.446.325.662.002
Dự phòng phải thu khác	(1.219.900.000)	(1.219.900.000)
GIÁ TRỊ THUẦN	7.164.073.136.903	8.445.105.762.002
Trong đó:		
Phải thu khác ngắn hạn bên liên quan (Thuyết minh số 32)	3.355.582.764.635	4.283.523.378.160
Phải thu khác dài hạn bên liên quan (Thuyết minh số 32)	3.205.000.000.000	3.205.000.000.000
Bên khác	604.710.272.268	957.802.283.842
(*) Số dư này thể hiện khoản tiền khách hàng đã thanh toán cho Nhóm 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 Nhóm Công ty, và Nhóm Công ty.		
(**) Số dư này thể hiện khoản đặt cọc HĐHTKD với DXG nhằm thực hiện nhận chuyển nhượng 1 phần dự án số 1 Khu đô thị Trung tâm Thành phố Thanh Hóa của Công ty Cổ phần Vingroup.		
(***) Số dư này thể hiện khoản đặt cọc cho DXG nhằm phân phối độc quyền cho dự án Gem Riverside của DXG.		

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

B09-DN/HN

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

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	VND Tổng cộng
Nguyên giá:					
Số đầu năm	595.768.818	24.138.441.329	20.254.768.290	2.237.603.649	47.226.582.086
Thanh lý	-	(2.147.819.442)	(855.090.909)	-	(3.002.910.351)
Giảm do thanh lý công ty con	(322.681.818)	(13.994.325.504)	(2.675.478.182)	(133.854.545)	(17.126.340.049)
Số cuối năm	273.087.000	7.996.296.383	16.724.199.199	2.103.749.104	27.097.331.686
Trong đó:					
Đã khấu hao hết	-	1.912.821.131	16.724.199.199	2.103.749.104	20.740.769.434
Giá trị khấu hao lũy kế:					
Số đầu năm	(450.560.809)	(13.703.929.413)	(18.383.387.448)	(2.057.503.076)	(34.595.380.746)
Khấu hao trong năm	(76.388.226)	(2.494.436.427)	(340.150.716)	(107.591.850)	(3.018.567.219)
Thanh lý	-	1.222.476.723	552.246.219	-	1.774.722.942
Giảm do thanh lý công ty con	276.619.284	8.424.134.180	1.447.092.746	61.345.822	10.209.192.032
Số cuối năm	(250.329.751)	(6.551.754.937)	(16.724.199.199)	(2.103.749.104)	(25.630.032.991)
Giá trị còn lại:					
Số cuối năm	145.208.009	10.434.511.916	1.871.380.842	180.100.573	12.631.201.340
Số cuối năm	22.757.249	1.444.541.446	-	-	1.467.298.695

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

12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

VND

Nhà cửa và vật kiến trúc

Nguyên giá:

Số đầu năm	348.622.185.637
Mua mới trong năm	51.209.650.530
Giảm do thanh lý công ty con	<u>(63.058.266.076)</u>
Số cuối năm	<u>336.773.570.091</u>

Giá trị hao mòn lũy kế:

Số đầu năm	(146.347.514.011)
Khấu hao trong năm	(21.660.752.043)
Giảm do thanh lý công ty con	<u>1.310.164.620</u>
Số cuối năm	<u>(166.698.101.434)</u>

Giá trị còn lại:

Số đầu năm	<u>202.274.671.626</u>
Số cuối năm	<u>170.075.468.657</u>

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31 tháng 12 năm 2023. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê, Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng giá trị thực tế của bất động sản đầu tư lớn hơn giá trị ghi sổ tại ngày này.

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

13. HÀNG TỒN KHO

		VND
	Số cuối năm	Số đầu năm
Bất động dở dang	6.248.647.358.040	7.092.608.074.600
- Dự án Gem Sky World (*)	1.846.161.078.188	2.174.639.920.374
- Dự án Đất Xanh Home Park City	1.652.880.757.390	1.641.822.001.879
- Dự án KDC cao tầng - TMDV Tầm Nhìn Xanh Đất Xanh	1.034.538.967.902	3.306.831.857
- Dự án Gem Premium	736.982.920.651	716.410.734.441
- Dự án Opal City	420.186.822.045	420.186.822.045
- Sunview Garden	204.969.452.638	204.723.967.072
- Opal CityView	121.250.708.545	121.222.578.681
- Dự án khu chung cư cao tầng Viễn Đông.	120.744.362.465	120.744.362.465
- Giang Điền Villa Residences	48.047.081.160	48.974.586.296
- Opal Skyline Project (*)	-	1.077.981.534.417
- Dự án Phố Mơ	-	499.709.528.017
- Khác	62.885.207.056	62.885.207.056
Bất động sản hoàn thành	2.601.049.360.054	1.554.737.194.211
- Dự án Gem Sky World (*)	1.866.095.665.071	1.474.749.622.867
- Opal Skyline Project (*)	683.694.630.033	-
- Dự án Opal Boulevard	51.259.064.950	55.729.388.329
- Dự Án Yến Thanh	-	24.258.183.015
Hàng hóa	227.657.447.174	714.946.002
Công trình đang thi công	-	310.602.940.239
Khác	-	4.231.635.835
TỔNG CỘNG	9.077.354.165.268	8.962.894.790.887

(*) Một phần các dự án bất động sản đã được thế chấp cho khoản vay và khoản phát hành trái phiếu (Thuyết minh số 23.1 và 23.5).

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

14. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	802.802.554	36.541.888.205
Công cụ, dụng cụ	106.301.500	1.821.810.616
Chi phí hoa hồng môi giới	-	34.370.670.010
Khác	696.501.054	349.407.579
Dài hạn	711.896.611.693	1.001.460.046.889
Chi phí hoa hồng môi giới	664.322.864.670	920.144.848.071
Chi phí hỗ trợ lãi suất	45.007.468.489	71.294.142.449
Công cụ dụng cụ	2.000.756.759	2.957.535.192
Khác	565.521.775	7.063.521.177
TỔNG CỘNG	712.699.414.247	1.038.001.935.094

15. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án sân golf và khu biệt thự sinh thái Cam Ranh	566.508.904.435	566.399.786.148

16. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

Chi tiết khoản đầu tư vào công ty khác như sau:

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư vào công ty liên kết (Thuyết minh số 16.1)	299.861.081.772	300.959.480.960
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (Thuyết minh số 16.2)	52.517.000.000	52.500.000.000
TỔNG CỘNG	352.378.081.772	353.459.480.960

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

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

16.1 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 lợi ích	Giá trị ghi sổ	Tỷ lệ lợi ích	Giá trị ghi sổ
		%	VND	%	VND
Công ty Cổ phần Đất Xanh Capital ("Đất Xanh Capital")	Đầu tư	49	<u>299.861.081.772</u>	49	<u>300.959.480.960</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 hiện tại của Công ty này là thực hiện đầu tư tài chính và các quỹ đầu tư.

16.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Chi tiết khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác dài hạn như sau:

	Lĩnh vực hoạt động	Tỷ lệ lợi ích %	Số cuối năm		Số đầu năm	
			Giá trị ghi sổ	Tỷ lệ lợi ích %	Giá trị ghi sổ	VND
Công ty TNHH Đầu tư DHG ("DHG") (*)	Đầu tư	15	52.500.000.000	15	52.500.000.000	
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Thăng Long Xanh ("Thăng Long Xanh") (**)	Kinh doanh bất động sản	0,085	17.000.000	-	-	
			<u>52.517.000.000</u>		<u>52.500.000.000</u>	

(*) DHG là một công ty được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 6300350302 do SKHĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 24 tháng 1 năm 2022 với vốn điều lệ đăng ký là 350.000.000.000 VND. Hoạt động kinh doanh chính trong năm hiện tại của Công ty này là thực hiện đầu tư tài chính.

(**) Thăng Long Xanh là một công ty được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 0110017341 do SKHĐT Thành phố Hà Nội cấp ngày 2 tháng 6 năm 2022 với vốn điều lệ đăng ký là 20.000.000.000 VND. Hoạt động kinh doanh chính trong năm hiện tại của Công ty này là kinh doanh bất động sản.

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

17. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

VND

Nguyên giá:

Số đầu năm và số cuối năm	<u>24.588.189.017</u>
---------------------------	-----------------------

Phân bổ lũy kế:

Số đầu năm	3.893.129.928
------------	---------------

Phân bổ trong năm	<u>2.458.818.902</u>
-------------------	----------------------

Số cuối năm	<u>6.351.948.830</u>
-------------	----------------------

Giá trị còn lại:

Số đầu năm	<u>20.695.059.089</u>
------------	-----------------------

Số cuối năm	<u>18.236.240.187</u>
-------------	-----------------------

18. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN VÀ NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

18.1 Phải trả người bán ngắn hạn

VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 32)	731.279.206.374	815.965.757.623
Phải trả bên khác	410.765.909.545	631.847.997.442
Công ty TNHH Xây dựng Trung Quốc	48.619.691.654	51.036.447.269
Công ty TNHH Xây dựng Cơ khí Sản xuất		
Thương mại Dịch vụ Tín Nghĩa Đức	42.886.727.464	43.019.935.724
Khác	<u>319.259.490.427</u>	<u>537.791.614.449</u>
TỔNG CỘNG	<u>1.142.045.115.919</u>	<u>1.447.813.755.065</u>

18.2 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.

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

B09-DN/HN

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

19. THUẾ

	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Giảm do thanh lý công ty con	Số cuối năm
					VND
Thuế TNDN	230.107.401.887	131.665.481.215	(48.262.470.834)	(3.853.604.568)	309.656.807.700
Thuế giá trị gia tăng	10.123.364.218	117.811.338.775	(122.873.128.604)	(2.409.114.448)	2.652.459.941
Thuế thu nhập cá nhân	1.279.540.515	794.544.067	(605.339.915)	(1.427.670.820)	41.073.847
Khác	-	967.035.126	(960.205.872)	-	6.829.254
TỔNG CỘNG	241.510.306.620	251.238.399.183	(172.701.145.225)	(7.690.389.836)	312.357.170.742

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

20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí xây dựng và phát triển dự án	505.945.130.755	474.554.910.089
Lãi chậm nộp thuế	50.898.263.179	19.923.913.039
Chi phí lãi trái phiếu	28.450.753.404	41.570.892.722
Phí quản lý tài khoản trái phiếu	50.056.804	9.227.719.548
Khác	552.669.339	108.123.308
TỔNG CỘNG	585.896.873.481	545.385.558.706

21. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN NGẮN HẠN

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

22. PHẢI TRẢ KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	5.257.540.408.723	5.632.477.810.598
Nhận đặt cọc ngắn hạn (i)	2.654.802.984.479	2.259.835.356.103
Nhận tạm ứng phát triển dự án từ DXS (ii)	2.156.966.321.690	2.439.734.970.356
Chi phí hợp tác kinh doanh (iii)	151.050.194.678	134.856.329.459
Kinh phí bảo trì dự án	115.139.702.110	73.092.574.745
Cổ tức	114.267.477.679	2.081.944.533
Phí quản lý tài khoản	38.769.093.171	-
Chi phí lãi vay	11.476.142.162	8.254.499.138
Nhận ứng trước vốn góp từ DXG	-	47.000.000.000
Nhận ứng trước vốn góp từ Công ty TNHH Đầu tư Bất Động Sản Phúc Hưng Phát ("Phúc Hưng Phát")	-	652.750.268.491
Khác	15.068.492.754	14.871.867.773
Dài hạn	1.080.000.000.000	1.094.236.405.800
Nhận vốn góp HĐHTKD (iv)	1.080.000.000.000	1.080.000.000.000
Khác	-	14.236.405.800
TỔNG CỘNG	6.337.540.408.723	6.726.714.216.398
<i>Trong đó:</i>		
Phải trả ngắn hạn khác bên liên quan (Thuyết minh số 32)	4.895.248.451.394	5.356.023.076.533
Phải trả dài hạn khác bên liên quan (Thuyết minh số 32)	-	12.370.535.024
Bên khác	1.442.291.957.329	1.358.320.604.841

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

22. PHẢI TRẢ KHÁC(tiếp theo)

- (i) Khoản này thể hiện phần đặt cọc theo các Hợp đồng dịch vụ tiếp thị và phân phối độc quyền các dự án bất động sản và đặt cọc thuê cửa hàng tại dự án Gem Sky World.
- (ii) Khoản này thể hiện phần tạm ứng đã nhận từ DXS để phát triển các dự án mà DXS có quyền tiếp thị và phân phối độc quyền.
- (iii) Khoản này 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.
- (iv) Khoản này thể hiện phần vốn góp đã nhận từ Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất Động Sản Hà An SG theo các 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.

23. VAY VÀ NỢ

		VND
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	903.266.236.746	676.953.363.517
Vay ngắn hạn từ ngân hàng		
(Thuyết minh số 23.1)	500.000.000.000	121.647.784.859
Trái phiếu đến hạn (Thuyết minh số 23.5)	199.608.755.149	49.811.643.838
Vay ngắn hạn bên liên quan		
(Thuyết minh số 23.2)	168.657.481.597	470.493.934.820
Vay bên khác (Thuyết minh số 23.3)	35.000.000.000	35.000.000.000
Dài hạn	1.982.526.569.518	2.706.759.523.112
Vay dài hạn từ ngân hàng		
(Thuyết minh số 23.1)	1.000.000.000.000	1.115.000.000.000
Trái phiếu (Thuyết minh số 23.5)	951.184.051.115	1.491.759.523.112
Vay dài hạn bên liên quan		
(Thuyết minh số 23.4)	31.342.518.403	100.000.000.000
TỔNG CỘNG	2.885.792.806.264	3.383.712.886.629

Tình hình tăng giảm các khoản vay như sau:

		VND
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	3.383.712.886.629	2.604.979.179.647
Vay trong năm	620.124.497.876	6.497.148.214.202
Giảm do thanh lý công ty con	(134.661.874.474)	(36.200.000.000)
Cần trừ công nợ	(380.842.518.403)	-
Phát hành trái phiếu	-	1.210.000.000.000
Trả nợ vay	(211.761.824.678)	(4.668.831.474.771)
Trả nợ gốc trái phiếu	(399.811.643.838)	(2.214.500.000.000)
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	9.033.283.152	9.886.967.551
Giảm trái phiếu do thanh lý công ty con	-	(18.770.000.000)
Số cuối năm	2.885.792.806.264	3.383.712.886.629

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

23. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

23.1 Vay ngân hàng dài hạn

Chi tiết khoản vay dài hạn từ ngân hàng để tài trợ dự án đang phát triển được trình bày như sau:

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

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng

Khoản vay 1	<u>1.500.000.000.000</u>	Từ ngày 3 tháng 10 năm 2024 đến ngày 3 tháng 10 năm 2026	Quyền sử dụng đất của lô đất tại Huyện Long Thành, Tỉnh Đồng Nai thuộc một phần dự án Gem Sky World; và quyền tài sản phát sinh từ dự án Gem Sky World
-------------	--------------------------	--	--

Trong đó:

Vay dài hạn	1.000.000.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả	500.000.000.000

23.2 Vay ngắn hạn bên liên quan (Thuyết minh số 32)

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

Bên liên quan	Số cuối năm	Kỳ hạn trả gốc	Lãi suất
	(VND)		(%/ năm)
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
TỔNG CỘNG	<u>168.657.481.597</u>		

23.3 Vay 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	Kỳ hạn trả gốc	Lãi suất
	(VND)		(%/ 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

23.4 Vay dài hạn bên liên quan (Thuyết minh số 32)

Chi tiết khoản vay tín chấp dài hạn từ bên liên quan để bổ sung vốn lưu động được trình bày như sau :

Bên liên quan	Số cuối năm	Kỳ hạn trả gốc	Lãi suất
	(VND)		%
Công ty Cổ phần Công nghệ Ihouzz ("Ihouzz")	<u>31.342.518.403</u>	Ngày 1 tháng 2 năm 2025	8,0

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

B09-DN/HN

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

23. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

23.5 Trái phiếu

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

Tổ chức thu xếp phát hành	Số cuối năm	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích	Hình thức đảm bảo
	(VND)			

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng

Ngày phát hành 29 tháng 4 năm 2022	450.000.000.000	Ngày 29 tháng 4 năm 2025	Tài trợ các dự án đang triển khai	Quyền sử dụng đất và công trình trên khu đất tại An Phú, Thị xã Thuận An, tỉnh Bình Dương.
Ngày phát hành 19 tháng 5 năm 2022	300.000.000.000	Ngày 19 tháng 11 năm 2025	Tài trợ các dự án đang triển khai	Cổ phần của Phước Sơn, Hội An tại Hà An và quyền tài sản từ hợp đồng phân phối giữa Hà An và Hội An.
Ngày phát hành 10 tháng 5 năm 2022	200.000.000.000	Ngày 10 tháng 5 năm 2024	Bổ sung vốn lưu động	Quyền sử dụng đất và khoản phải thu từ dự án Khu dân cư 92.2 ha tại xã Long Đức, Huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai
Chi phí phát hành trái phiếu chưa phân bổ	(4.350.943.756)			
	945.649.056.244			

Công ty TNHH Chứng Khoán JB Việt Nam

Ngày phát hành 20 tháng 7 năm 2022	210.000.000.000	Ngày 20 tháng 7 năm 2026	Bổ sung vốn lưu động	68.671.400 cổ phần phổ thông của DXS 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 và 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	951.184.051.115
Trái phiếu đến hạn	199.608.755.149

Khoản trái phiếu được tính theo lãi suất có thể áp dụng theo hợp đồng đặt mua trái phiếu.

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

B09-DN/HN

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

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU

24.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Vốn khác của chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	VND
Năm trước						
Số đầu năm	7.300.000.000.000	5.331.078	665.979.666.743	869.540.221.929	308.758.106.547	9.144.283.326.297
Tăng vốn cổ phần	1.500.000.000.000	-	56.513.197.361	-	-	1.556.513.197.361
Cổ tức công bố	-	-	-	(700.000.251.920)	-	(700.000.251.920)
Lợi nhuận (lỗ) thuần trong năm	-	-	-	75.770.220.404	(1.344.123.571)	74.426.096.833
Cổ tức cho cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	(18.599.774)	(18.599.774)
Tăng do mua công ty con	-	-	-	-	390.600.028	390.600.028
Hợp nhất công ty con dưới sự kiểm soát chung	-	-	(499.483.326.743)	-	-	(499.483.326.743)
Số cuối năm	8.800.000.000.000	5.331.078	223.009.537.361	245.310.190.413	307.785.983.230	9.576.111.042.082
Năm nay						
Số đầu năm	8.800.000.000.000	5.331.078	223.009.537.361	245.310.190.413	307.785.983.230	9.576.111.042.082
Cổ tức công bố (*)	-	-	-	(359.040.000.000)	-	(359.040.000.000)
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	362.076.468.226	1.044.435.303	363.120.903.529
Cổ tức cho cổ đông không kiểm soát (**)	-	-	-	-	(15.000.000)	(15.000.000)
Thay đổi tỷ lệ sở hữu ở công ty con	-	-	-	3.055.394.975	(22.484.281.593)	(19.428.886.618)
Thanh lý công ty con	-	(5.331.078)	-	-	(51.118.135.203)	(51.123.466.281)
Vốn góp từ cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	652.410.000.000	652.410.000.000
Hợp nhất công ty con dưới sự kiểm soát chung	-	-	(223.009.537.361)	-	-	(223.009.537.361)
Số cuối năm	8.800.000.000.000	-	-	251.402.053.614	887.623.001.737	9.939.025.055.351

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

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

(*) 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.

(**) Theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông số 02/2023/NQ-ĐTMB/ĐHĐCĐ ngày 20 tháng 9 năm 2023, cổ đông của BĐS Miền Bắc đã thống nhất thông qua Tờ trình của Hội đồng Quản trị về tạm ứng chi trả cổ tức năm 2023 cho các cổ đông thiểu số hiện hữu của Công ty với giá trị là 15.000.000 VND.

24.2 Chi tiết vốn cổ phần

	Theo GCNĐKDN		Ngày 31 tháng 12 năm 2023
	Vốn cổ phần	Sở hữu	Vốn cổ phần đã góp
	VND	%	VND
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	8.800.000.000.000	100	8.800.000.000.000

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Vốn cổ phần		
Số đầu năm	8.800.000.000.000	7.300.000.000.000
Vốn góp tăng trong năm	-	1.500.000.000.000
Số cuối năm	8.800.000.000.000	8.800.000.000.000
Cổ tức		
Cổ tức công bố	359.040.000.000	700.000.251.920
Cổ tức đã trả	244.772.522.321	699.999.076.274

24.4 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.

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

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản	1.919.993.361.963	644.675.349.471
Doanh thu từ dịch vụ xây dựng	167.297.336.977	419.826.357.594
Doanh thu từ bán bất động sản đầu tư	9.581.022.892	-
Doanh thu từ dịch vụ quản lý, cho thuê và các dịch vụ khác	24.521.426.623	77.025.308.907
TỔNG CỘNG	2.121.393.148.455	1.141.527.015.972
Trong đó:		
Doanh thu với bên khác	2.071.166.830.496	1.123.880.316.638
Doanh thu với bên liên quan	50.226.317.959	17.646.699.334

26. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn chuyển nhượng động sản	1.080.178.546.500	260.006.705.566
Giá vốn dịch vụ xây dựng	143.016.467.608	380.305.482.672
Giá vốn bất động sản đầu tư	9.445.523.899	-
Giá vốn dịch vụ quản lý, cho thuê và các dịch vụ khác	18.569.231.129	46.783.994.711
TỔNG CỘNG	1.251.209.769.136	687.096.182.949

27. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lãi chuyển nhượng cổ phần	326.361.636.249	3.244.502.191
Lãi cho vay	103.755.830.384	340.387.285.786
Lãi tiền gửi ngân hàng	6.166.552.622	16.912.429.440
Lãi thanh lý trái phiếu	3.082.638.015	9.770.219.801
Lợi nhuận từ BCC	-	172.020.395.376
TỔNG CỘNG	439.366.657.270	542.334.832.594

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

28. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay và trái phiếu	362.038.480.999	285.945.037.461
Chi phí phát hành và quản lý trái phiếu	37.801.677.028	35.277.877.127
Lỗ do thanh lý khoản đầu tư (Hoàn nhập dự phòng) dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	24.901.053.101 (77.122.725.336)	- 340.738.400.000
Khác	11.833.450.960	-
TỔNG CỘNG	359.451.936.752	661.961.314.588

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí bán hàng	408.965.124.959	113.615.765.791
Chi phí môi giới	314.569.515.482	97.756.139.080
Chi phí hỗ trợ lãi suất cho khách hàng	57.948.560.808	5.668.036.645
Chi phí khác	36.447.048.669	10.191.590.066
Chi phí quản lý doanh nghiệp	29.323.142.275	47.393.127.546
Chi phí nhân viên	15.484.009.021	21.473.789.152
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.119.424.285	8.504.823.424
Lợi thế thương mại	2.458.818.902	2.458.818.902
Chi phí dự phòng	1.478.328.503	8.862.982.469
Chi phí khác	6.782.561.564	6.092.713.599
TỔNG CỘNG	438.288.267.234	161.008.893.337

30. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập khác	65.625.397.361	18.569.470.020
Tiền phạt vi phạm hợp đồng	61.252.099.862	13.744.358.789
Khác	4.373.297.499	4.825.111.231
Chi phí khác	39.644.185.654	50.735.284.346
Phạt chậm nộp thuế	32.794.483.137	20.138.430.281
Phạt chậm thanh toán hợp đồng	2.044.206.497	2.340.386.672
Khác	4.805.496.020	28.256.467.393
LỢI NHUẬN (LỖ) KHÁC THUẦN	25.981.211.707	(32.165.814.326)

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

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

31.1 Chi phí thuế TNDN

	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN năm nay	131.004.200.887	69.746.701.386
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu (thừa) trong những năm trước	661.280.328	(39.695.331)
Chi phí (thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	41.906.260.378	(852.402.279)
TỔNG CỘNG	173.571.741.593	68.854.603.776

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

	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	536.692.645.122	143.280.700.609
Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Nhóm Công ty	107.338.529.024	28.656.140.122
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Chi phí không được trừ	47.883.792.640	16.558.427.919
Lỗ ở Công ty và các công ty con	22.462.665.319	9.681.491.389
(Lãi) lỗ thanh lý khoản đầu tư	(3.633.763.250)	38.795.751.205
Điều chỉnh thuế trích thiếu (thừa) từ năm trước	661.280.328	(39.695.331)
Phân bổ lợi thế thương mại	491.763.780	491.763.780
Phân chia lợi nhuận từ công ty liên kết	219.679.838	(330.211.449)
Lỗ năm trước chuyển sang	(1.852.206.086)	(24.959.063.859)
Chi phí thuế TNDN	173.571.741.593	68.854.603.776

31.2 Thuế TNDN hiện hành

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

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

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

31.3 Thuế TNDN hoãn lại

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

	Bảng cân đối kế toán hợp nhất		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Năm nay	Năm trước
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại				
Chi phí phân chia lợi nhuận HĐHTKD	31.961.006.031	26.971.265.892	4.989.740.139	5.766.771.571
Lợi nhuận nội bộ chưa thực hiện	3.070.573.311	2.080.430.134	990.143.177	1.333.324.062
Thuế TNDN đã nộp từ các khoản tiền thanh toán theo tiến độ của khách hàng (*)	10.545.992.991	16.144.126.657	(5.598.133.666)	(2.327.758.488)
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	45.577.572.333	45.195.822.683		
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả				
Dự phòng các khoản đầu tư	(46.207.944.893)	(3.919.934.865)	(42.288.010.028)	(3.919.934.866)
(Chi phí) thu nhập thuế hoãn lại tính vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất			(41.906.260.378)	852.402.279

(*) 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 HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

32. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

VND				
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
DXG	Công ty mẹ	Thu hồi gốc vay	743.649.645.896	879.725.000.000
		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	74.151.421.921	148.119.179.453
		Phí dịch vụ	11.440.762.460	301.415.835.773
		Doanh thu cho thuê	2.566.070.280	9.408.924.360
		Lãi phải trả từ tài khoản đồng sở hữu	830.332.272	-
		Đặt cọc	-	1.205.000.000.000
		Vay	-	81.833.000.000
		Thanh toán gốc vay	-	65.000.000.000
		Góp vốn HĐHTKD	-	57.000.000.000
		Lãi vay	-	2.151.762.196
DXS	Công ty cùng tập đoàn	Nhận tạm ứng phát triển dự án	166.442.431.637	1.383.820.000.000
		Nhận đặt cọc	75.767.742.467	305.244.643.240
		Phí dịch vụ	41.047.846.612	229.182.246.644
		Trả gốc vay	31.342.518.403	-
		Lãi vay	4.992.361.423	2.298.630.137
		Doanh thu cho thuê	3.207.570.930	7.229.184.915
		Vay	-	100.000.000.000
Phúc Hưng Phát	Công ty cùng tập đoàn	Nhận góp vốn	652.000.000.000	-
		Lãi vay	3.999.999.996	11.492.734.243
		Trả gốc vay	-	654.900.000.000
		Vay	-	654.900.000.000
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
Regal Group	Công ty cùng tập đoàn	Mua quyền sử dụng đất	222.497.926.172	-
Bà Trần Thị Hường	Nhân viên tập đoàn DXG	Ứng tiền đầu tư và nhận chuyển nhượng đất	121.454.256.000	-
Tulip	Công ty cùng tập đoàn	Hoàn đặt cọc	34.100.000.000	-
		Phí dịch vụ	5.817.547.631	-
		Nhận đặt cọc	1.000.000.000	33.100.000.000
		Doanh thu cho thuê	54.000.000	-
Asahi Japan	Công ty cùng tập đoàn	Phí dịch vụ	8.823.188.324	14.617.124.599
		Thu hộ	6.648.417.448	400.000.000
		Phí dịch vụ xây dựng và phát triển dự án	179.681.576	-

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

32. 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
Ông Dương Văn Bắc	Phó Tổng Giám đốc DXG	Hoàn ứng Tạm ứng	258.744.748 105.744.748	- 1.776.000.000
Công ty Cổ phần Ihouzz	Công ty cùng tập đoàn	Vay Doanh thu từ bán căn hộ Lãi đi vay Hoàn đặt cọc Doanh thu cho thuê	31.342.518.403 7.466.417.831 2.294.444.084 196.914.960 60.000.000	- - - - 805.846.987
Ông Lương Trí Tú	Nhân viên tập đoàn DXG	Thu tiền hợp tác kinh doanh	16.998.900.000	-
Ông Nguyễn Trường Sơn	Phó Tổng Giám đốc DXG	Chia cổ tức	7.500.000	-
Patheon	Công ty cùng tập đoàn	Doanh thu từ bán căn hộ Cho vay Lãi khoản cho vay Phân chia lợi nhuận	36.872.258.918 4.900.000.000 28.294.521 301.512	- - - -
Bà Lê Thị Bích Phượng	Nhân viên tập đoàn DXG	Ứng tiền	-	10.080.110.300
DXMB	Công ty cùng tập đoàn	Bán đất nền	-	7.078.238.372
Ông Lương Ngọc Hiếu	Nhân viên tập đoàn DXG	Ứng tiền	-	7.029.100.000
Đất xanh Duyên Hải	Công ty cùng tập đoàn	Nhận đặt cọc	-	3.300.000.000
Các bên liên quan khác	Bên liên quan	Khác	233.452.619	298.107.273

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

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

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

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 thu ngắn hạn của khách hàng</i>				
Patheon	Công ty cùng Tập đoàn	Doanh thu bán căn hộ	41.888.208.404	-
DXG	Công ty mẹ	Doanh thu cho thuê	9.310.421.958	6.487.744.650
DXS	Công ty cùng Tập đoàn	Doanh thu cho thuê	4.129.407.487	1.601.079.464
DXDNB	Công ty cùng Tập đoàn	Doanh thu cho thuê	1.551.011.550	1.551.011.550
Đất Xanh Tech	Công ty cùng tập đoàn	Doanh thu cho thuê	1.002.432.288	1.002.432.288
Đất Xanh E&C	Công ty cùng tập đoàn	Doanh thu cho thuê	444.757.170	444.757.170
Ihouzz	Công ty cùng tập đoàn	Phí dịch vụ	433.820.910	247.891.189
Ông Nguyễn Trường Sơn	Phó Tổng Giám đốc 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
Tulip	Công ty cùng tập đoàn	Doanh thu cho thuê	59.400.000	-
DXMB	Công ty cùng Tập đoàn	Bán đất nền	-	6.279.652.657
Ông Lê Văn Hưng	Tổng Giám đốc	Bán đất nền	-	1.270.136.000
Bà Đỗ Thị Thái	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc DXG	Bán căn hộ	-	222.251.513
			59.049.410.945	19.339.076.659

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

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

Vào ngày kết thúc năm, số dư các khoản phải thu và phải trả với 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 ngắn hạn khác				
Bà Trần Thị Hường	Nhân viên tập đoàn DXG	Ứng tiền đầu tư và nhận chuyển nhượng đất	1.799.863.256.000	1.678.409.000.000
DXG	Công ty mẹ	Vốn góp của các HĐHTKD	399.435.260.346	583.918.902.376
		Đặt cọc	387.964.800.000	387.964.800.000
		Cần trừ công nợ	156.666.974.533	-
		Lãi cho vay	150.124.388.146	222.826.042.465
		Chi hộ tiền dự án	2.911.174.538	2.911.174.538
DXS	Công ty cùng tập đoàn	DXS thu hộ	311.173.714.805	602.335.834.639
Ông Lương Trí Tú	Nhân viên tập đoàn DXG	Ứng tiền đầu tư và nhận chuyển nhượng đất	130.291.090.000	158.780.009.572
DXMT	Công ty cùng tập đoàn	Vốn góp của các HĐHTKD	10.000.000.000	10.000.000.000
Ông Lương Ngọc Hiếu	Nhân viên tập đoàn DXG	Ứng tiền	7.076.109.733	7.029.100.000
Bà Lê Thị Bích Phượng	Nhân viên tập đoàn DXG	Ứng tiền	69.349.300	10.080.110.300
Ông Tô Hoàng Anh	Nhân viên tập đoàn DXG	Ứng tiền đầu tư và nhận chuyển nhượng đất	-	609.111.910.000
Ông Hà Hữu Khương	Nhân viên tập đoàn DXG	Vốn góp HĐHTKD	-	10.000.000.000
Ông Dương Văn Bắc	Phó Tổng Giám đốc DXG	Ứng tiền	-	153.000.000
Các bên liên quan khác	Bên liên quan	Khác	6.647.234	3.494.270
			3.355.582.764.635	4.283.523.378.160

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

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

Vào ngày kết thúc 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 thu dài hạn khác</i>				
DXG	Công ty mẹ	Đặt cọc	3.205.000.000.000	3.205.000.000.000
<i>Phải thu về cho vay ngắn hạn</i>				
DXG (*)	Công ty mẹ	Cho vay	928.625.354.104	1.287.275.000.000
Patheon (**)	Công ty cùng tập đoàn	Cho vay	4.900.000.000	-
			933.525.354.104	1.287.275.000.000
<i>Phải trả người bán ngắn hạn</i>				
DXS	Công ty cùng tập đoàn	Phí dịch vụ môi giới	722.030.197.353	739.686.076.688
DXG	Công ty mẹ	Phí dịch vụ phát triển dự án	3.761.135.983	55.989.000.000
		Phí dịch vụ môi giới	-	33.103.726
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 tòa nhà	1.621.718.279	14.546.986.209
Tulip	Công ty cùng tập đoàn	Phí dịch vụ	1.116.154.759	-
Linkgroup	Công ty cùng tập đoàn	Phí dịch vụ	-	5.710.591.000
			731.279.206.374	815.965.757.623

(*) Số dư thể hiện khoản cho DXG vay tín chấp với kỳ hạn đến ngày 31 tháng 12 năm 2024 và lãi suất 6%/năm.

(**) Số dư thể hiện khoản cho Patheon vay tín chấp với kỳ hạn đến ngày 5 tháng 10 năm 2024 và lãi suất 4,5%/năm.

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

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

Vào ngày kết thúc 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
Vay ngắn hạn				
Phúc Hưng Phát	Công ty cùng tập đoàn	Vay	100.000.000.000	-
DXS	Công ty cùng tập đoàn	Vay	68.657.481.597	100.000.000.000
DHG	Công ty cùng tập đoàn	Vay	-	349.500.000.000
DXG	Công ty mẹ	Vay	-	20.993.934.820
			168.657.481.597	470.493.934.820
Phải trả ngắn hạn khác				
DXS	Công ty cùng tập đoàn	Nhận đặt cọc Nhận tạm ứng phát triển dự án	2.248.800.000.000 2.156.966.321.690	2.173.032.257.533 2.439.734.970.356
DHG	Công ty cùng tập đoàn	Nhận đặt cọc Lãi đi vay	359.000.000.000 3.330.958.906	- 4.366.356.166
DXG	Công ty mẹ	Chia cổ tức Lãi phải trả từ tài khoản đồng sở hữu Nhận góp vốn Lãi đi vay	114.236.472.443 830.332.272 - -	- - 47.000.000.000 1.027.886.685
Phúc Hưng Phát	Công ty cùng tập đoàn	Lãi đi vay Nhận vốn góp	5.142.465.748 750.268.491	1.142.465.752 652.750.268.491
Đất xanh Duyên Hải	Công ty cùng tập đoàn	Đặt cọc	3.300.000.000	3.300.000.000
Ihouzz	Công ty cùng tập đoàn	Lãi đi vay Đặt cọc	2.294.444.084 -	- 196.914.960
Tulip	Công ty cùng tập đoàn	Đặt cọc	100.000.000	33.200.000.000
Asahi Japan	Công ty cùng tập đoàn	Thu hộ	16.739.230	-
Bên liên quan khác	Bên liên quan	Khác	480.448.530	271.956.590
			4.895.248.451.394	5.356.023.076.533

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

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

Vào ngày kết thúc 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 dài hạn khác				
Ông Nguyễn Hồng Sơn	Chủ tịch Hội đồng Quản trị FBV	Mượn tiền	-	12.370.535.024
Vay dài hạn				
Ihouzz	Công ty cùng tập đoàn	Vay	31.342.518.403	-
Phúc Hưng Phát	Công ty cùng tập đoàn	Vay	-	100.000.000.000
			31.342.518.403	100.000.000.000

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

Không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc năm kế toán yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm 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