

Tp.Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 10 năm 2022

**Kính gửi:** - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước  
- Sở Giao dịch Chứng khoán TP.HCM

Công ty: Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh

Trụ sở chính: 2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP.HCM

Điện thoại: (028) 6252 5252

Fax: (028) 6285 3896

Người thực hiện công bố thông tin: Bà Phạm Thị Nguyên Thanh – Người được ủy quyền CBTT.

Loại công bố thông tin:  Định kỳ


24h

72h

Yêu cầu

**Nội dung công bố thông tin:**

1. Báo cáo tài chính công ty mẹ Quý III năm 2022;
2. Báo cáo tài chính hợp nhất Quý III năm 2022;
3. Giải trình chênh lệch LNST quý III năm 2022 so với cùng kỳ.

Chúng tôi xin cam kết các thông tin trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố. 

**Nơi nhận:**

- Như trên.
- Lưu: VT, TC.

**NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT**

 **TỔNG GIÁM ĐỐC** 



**PHẠM THỊ NGUYỄN THANH**



**DATXANH SERVICES**Số: 90 /2022/CV-DXS

V/v: Giải trình chênh lệch LNST BCTC quý III năm 2022

Re: *Explanation of the variance in profit after tax of the financial statements for the Quarter 3/2022***CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM****Độc lập – Tự do – Hạnh phúc****SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM****Independence - Freedom – Happiness**

Tp. Hồ Chí Minh, 28 tháng 10 năm 2022

*Ho Chi Minh City, October 28<sup>th</sup>, 2022***Kính gửi/To:**

- Ủy ban Chứng khoán Nhà nước/ State Securities Committee of Viet Nam
- Sở Giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh/ Ho Chi Minh City Stock Exchange

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

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

- Căn cứ Báo cáo tài chính riêng và báo cáo tài chính hợp nhất quý III năm 2022 của Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh.

*Pursuant to the separate financial statements and the consolidated financial statements of the Quarter 3/2022 of Dat Xanh Real Estate Services Joint Stock Company.*

Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh (DXS) xin được giải trình về biến động lợi nhuận sau thuế trên báo cáo tài chính riêng và hợp nhất Quý III năm 2022 so với cùng kỳ năm ngoái như sau:

*Dat Xanh Real Estate Services Joint Stock Company (DXS) would like to explain the variance of profit after tax on the separate and consolidated financial statements for the quarter 3/2022 compared to the same period of last year as follows:*

Đơn vị tính/Unit: VND

Nội dung Items	Quý III/ Quarter 3		Chênh lệch Variance
	Năm/Year 2022	Năm/Year 2021	
1. Lợi nhuận sau thuế/Net profit after tax (BCTC riêng/Separate financial statement)	215.005.060.190 <i>215,005,060,190</i>	83.496.266.051 <i>83,496,266,051</i>	158%
2. Lợi nhuận sau thuế/Net profit after tax (BCTC hợp nhất/Consolidated financial statement)	196.965.993.440 <i>196,965,993,440</i>	240.364.623.434 <i>240,364,623,434</i>	(18%)
2.1. Lợi nhuận sau thuế thuộc về cổ đông Công ty mẹ Net profit after tax attributable to shareholders of the parent	120.268.256.164 <i>120,268,256,164</i>	169.070.985.136 <i>169,070,985,136</i>	(29%)
2.2. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát Net profit after tax attributable to non-controlling interests	76.697.737.276 <i>76,697,737,276</i>	71.293.638.298 <i>71,293,638,298</i>	8%

*lay*



Nguyên nhân/Reasons:

- Lợi nhuận sau thuế trên Báo cáo tài chính riêng Quý III/2022 tăng 158% so với cùng kỳ năm 2021 do thu nhập tài chính từ cổ tức được chia trong Quý III tăng.  
*In the separate financial statements for the third quarter of 2022, the company's net profit after taxes increased by 158% compared to the same period of 2021 because financial income from dividends increased in the third quarter.*
- Chỉ tiêu Lợi nhuận sau thuế của Công ty trên BCTC hợp nhất Quý III/2022 giảm 18% so với năm 2021. Nguyên nhân là do chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp tăng.  
*In the third quarter of 2022, the net profit after taxes in the consolidated financial statements decreased by 18% compared to the same period in 2021. The reasons are a significant increase in selling and administrative expenses.*

Chúng tôi xin cam kết các thông tin trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố.

*We hereby commit that the above information is true, and are fully responsible for this published information.*

Nơi nhận/Recipients:

- Như trên;  
*As above;*
- Lưu VT, TC.  
*Save: Admin Dept, Finance Dept.*

**CTCP DỊCH VỤ BẤT ĐỘNG SẢN ĐẤT XANH**  
**DAT XANH REAL ESTATE SERVICES JSC**

**TỔNG GIÁM ĐỐC**  
**GENERAL DIRECTOR**



**PHẠM THỊ NGUYỄN THANH**

**CÔNG TY CỔ PHẦN  
DỊCH VỤ BẤT ĐỘNG SẢN ĐẤT XANH**

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Quý 03 năm 2022



# CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ BẤT ĐỘNG SẢN ĐẤT XANH

## MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Tổng Giám đốc	2
Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ	3 - 4
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	5
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	6 - 7
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	8 - 53

# CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ BẤT ĐỘNG SẢN ĐẤT XANH

## THÔNG TIN CHUNG

### CÔNG TY

Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh (“Công ty”) là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp (“GCNĐKDN”) số 3602545493 do Sở Kế hoạch và Đầu tư (“SKHĐT”) Tỉnh Đồng Nai cấp ngày 21 tháng 7 năm 2011, và các GCNĐKDN điều chỉnh sau đó.

Hoạt động kinh doanh chính trong năm hiện tại của Công ty là phát triển dự án, xây dựng nhà các loại, kinh doanh bất động sản, dịch vụ môi giới bất động sản và các dịch vụ khác.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại Số 2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Hội đồng Quản trị trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Nguyễn Trường Sơn	Chủ tịch	
Ông Trần Quốc Thịnh	Phó Chủ tịch	Bổ nhiệm vị trí Thành viên ngày 23 tháng 04 năm 2022 và bổ nhiệm vị trí Phó Chủ tịch ngày 29 tháng 04 năm 2022
Ông Dương Văn Bắc	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 23 tháng 04 năm 2022
Ông Lương Trí Thìn	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 23 tháng 04 năm 2022
Ông Hà Đức Hiếu	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 23 tháng 04 năm 2022
Ông Phạm Anh Khôi	Thành viên	
Ông Trần Thanh Tân	Thành viên độc lập	

### ỦY BAN KIỂM TOÁN

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

Ông Trần Thanh Tân	Chủ tịch	
Ông Dương Văn Bắc	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 29 tháng 04 năm 2022
Ông Hà Đức Hiếu	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 29 tháng 04 năm 2022

### BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Bà Phạm Thị Nguyên Thanh	Tổng Giám đốc
--------------------------	---------------

### NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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



# CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ BẤT ĐỘNG SẢN ĐẤT XANH

## BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC

Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh (“Công ty”) trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con (sau đây gọi chung là “Nhóm Công ty”) cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2022.

### 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 kỳ và 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 kỳ và 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 giữa niên độ kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 30 tháng 09 năm 2022, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.



Phạm Thị Nguyên Thanh  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 25 tháng 10 năm 2022



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

tại ngày 30 tháng 09 năm 2022

Đơn vị: VND

*(Các Thuyết minh đính kèm là một phần không thể tách rời của các Báo cáo Tài chính này)*

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Tại 30/09/2022	Tại 31/12/2021
<b>A. Tài sản ngắn hạn</b>	<b>100</b>		<b>16.784.230.807.204</b>	<b>14.505.135.519.882</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	4	<b>926.679.501.938</b>	<b>1.632.448.195.489</b>
1. Tiền	111		413.177.091.683	437.110.360.915
2. Các khoản tương đương tiền	112		513.502.410.255	1.195.337.834.574
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>115.273.397.759</b>	<b>155.698.377.187</b>
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5	115.273.397.759	155.698.377.187
<b>III. Các khoản phải thu</b>	<b>130</b>		<b>11.375.180.756.411</b>	<b>10.560.211.663.530</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	1.530.286.724.957	1.731.408.201.846
2. Trả trước cho người bán	132	7	797.686.892.745	801.904.891.611
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	8	197.672.932.201	40.980.182.201
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	9	8.909.137.757.652	8.338.848.906.777
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137	10	(59.724.809.151)	(352.930.518.905)
6. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		121.258.007	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	11	<b>4.253.770.911.685</b>	<b>1.985.890.286.482</b>
1. Hàng tồn kho	141		4.253.770.911.685	1.985.890.286.482
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>113.326.239.411</b>	<b>170.886.997.194</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	12	79.560.543.151	155.752.866.025
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		32.014.691.837	14.447.114.527
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		1.751.004.423	687.016.642
<b>B. Tài sản dài hạn</b>	<b>200</b>		<b>788.156.404.738</b>	<b>642.675.707.917</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>93.641.268.338</b>	<b>65.080.765.641</b>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	528.970.288
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		3.841.006	-
3. Phải thu dài hạn khác	216	9	93.637.427.332	64.551.795.353
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>185.188.517.961</b>	<b>194.607.556.173</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	13	126.150.688.515	128.705.613.146
- Nguyên giá	222		192.836.192.433	186.806.298.955
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(66.685.503.918)	(58.100.685.809)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	14	59.037.829.446	65.901.943.027
- Nguyên giá	228		77.590.710.075	77.244.704.797
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(18.552.880.629)	(11.342.761.770)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	15	<b>38.847.197.470</b>	<b>43.600.488.700</b>
- Nguyên giá	231		41.572.871.235	45.353.913.270
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(2.725.673.765)	(1.753.424.570)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>117.930.804.606</b>	<b>59.957.958.239</b>
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	16	117.930.804.606	59.957.958.239
<b>V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>38.625.384.599</b>	<b>20.500.000.000</b>
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		500.000.000	500.000.000
2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		38.125.384.599	20.000.000.000
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>313.923.231.764</b>	<b>258.928.939.164</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	12	116.198.642.520	48.412.927.987
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		35.345.164.733	29.447.736.617
3. Lợi thế thương mại	269	17	162.379.424.511	181.068.274.560
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>17.572.387.211.942</b>	<b>15.147.811.227.799</b>



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)**

tại ngày 30 tháng 09 năm 2022

Đơn vị: VND

*(Các Thuyết minh đính kèm là một phần không thể tách rời của các Báo cáo Tài chính này)*

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Tại 30/09/2022	Tại 31/12/2021
<b>C. Nợ phải trả</b>	<b>300</b>		<b>9.046.462.996.951</b>	<b>7.384.286.184.294</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>7.815.036.043.301</b>	<b>7.213.629.916.081</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	18	427.929.190.173	379.745.762.100
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	19	352.753.898.238	192.602.207.507
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	20	368.830.514.699	442.937.807.730
4. Phải trả người lao động	314		129.334.990.183	147.011.683.904
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	21	382.232.373.670	309.434.257.150
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	22	165.100.914.207	48.688.311.030
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	23	4.368.038.104.873	4.552.723.883.582
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	24	1.461.028.821.304	1.033.814.555.701
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		159.787.235.954	106.671.447.377
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>1.231.426.953.650</b>	<b>170.656.268.213</b>
1. Phải trả dài hạn khác	337		442.766.000	-
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	24	1.219.543.812.696	97.178.457.436
3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		11.440.374.954	73.477.810.777
<b>D. Nguồn vốn chủ sở hữu</b>	<b>400</b>		<b>8.525.924.214.991</b>	<b>7.763.525.043.505</b>
<b>I. Nguồn vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>		<b>8.525.924.214.991</b>	<b>7.763.525.043.505</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	25.1	4.119.301.130.000	3.582.012.080.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		4.119.301.130.000	3.582.012.080.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412	25.1	804.478.548.710	1.105.361.088.710
3. Vốn khác của chủ sở hữu	414		24.440.040.000	(9.350.460.000)
4. Quỹ đầu tư phát triển	418	25.1	4.862.503.153	5.083.303.511
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	25.1	1.136.408.333.162	941.845.416.666
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		717.642.863.235	403.049.885.157
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		418.765.469.927	538.795.531.509
6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		2.436.433.659.966	2.138.573.614.618
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>17.572.387.211.942</b>	<b>15.147.811.227.799</b>



Đào Thị Linh  
Người lập



Nguyễn Huỳnh Quang Tuấn  
Kế toán trưởng



Phạm Thị Nguyên Thanh  
Tổng Giám đốc

Ngày 25 tháng 10 năm 2022



**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2022

Đơn vị: VND

(Các Thuyết minh đính kèm là một phần không thể tách rời của các Báo cáo Tài chính này)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 3		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 3	
			Năm 2022	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2021
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	26.1	1.053.401.335.486	894.296.715.081	3.230.657.848.124	3.040.106.209.903
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		401.519.682	-	18.462.791.955	18.047.213.721
<b>3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>10</b>		<b>1.052.999.815.804</b>	<b>894.296.715.081</b>	<b>3.212.195.056.169</b>	<b>3.022.058.996.182</b>
4. Giá vốn hàng bán	11	27	395.334.109.271	357.947.010.964	1.243.016.499.650	1.089.088.553.977
<b>5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>20</b>		<b>657.665.706.533</b>	<b>536.349.704.117</b>	<b>1.969.178.556.519</b>	<b>1.932.970.442.205</b>
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	26.2	14.907.312.831	16.035.184.126	37.281.773.795	35.509.926.784
7. Chi phí tài chính	22	28	31.549.841.788	24.473.172.067	86.338.319.999	54.191.900.124
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		28.235.570.592	24.473.172.067	82.817.920.284	54.191.900.124
8. Phân lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		-	-	-	-
9. Chi phí bán hàng	25	29	265.547.578.664	119.990.176.111	712.556.650.183	435.889.477.623
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	29	132.839.795.661	94.564.758.205	428.145.941.693	336.569.396.178
<b>11 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>30</b>		<b>242.635.803.251</b>	<b>313.356.781.860</b>	<b>779.419.418.439</b>	<b>1.141.829.595.064</b>
12. Thu nhập khác	31		15.692.780.721	2.961.790.939	39.198.530.358	32.402.097.147
13. Chi phí khác	32		7.349.942.111	4.655.456.424	20.647.528.990	21.805.529.567
<b>14. Lợi nhuận khác</b>	<b>40</b>		<b>8.342.838.610</b>	<b>(1.693.665.485)</b>	<b>18.551.001.368</b>	<b>10.596.567.580</b>
<b>15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>50</b>		<b>250.978.641.861</b>	<b>311.663.116.375</b>	<b>797.970.419.807</b>	<b>1.152.426.162.644</b>
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	30	53.419.624.274	65.297.142.438	195.337.721.695	253.000.097.434
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	30	593.024.147	6.001.350.503	(69.045.323.555)	5.426.858.380
<b>18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	<b>60</b>		<b>196.965.993.440</b>	<b>240.364.623.434</b>	<b>671.678.021.667</b>	<b>893.999.206.830</b>
<b>19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ</b>	<b>61</b>		<b>120.268.256.164</b>	<b>169.070.985.136</b>	<b>418.765.469.927</b>	<b>567.560.981.370</b>
<b>20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát</b>	<b>62</b>		<b>76.697.737.276</b>	<b>71.293.638.298</b>	<b>252.912.551.740</b>	<b>326.438.225.460</b>
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	25.4	292	472	1.017	1.672
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	25.4	292	472	1.017	1.672



Đào Thị Linh

Người lập

Ngày 25 tháng 10 năm 2022



Nguyễn Huỳnh Quang Tuấn

Kế toán trưởng



Phạm Thị Nguyên Thanh

Tổng Giám đốc



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Phương pháp gián tiếp)**

cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2022

Đơn vị: VND

*(Các Thuyết minh đính kèm là một phần không thể tách rời của các Báo cáo Tài chính này)*

Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 3	
			Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>01</b>		<b>797.970.419.807</b>	<b>1.152.426.162.644</b>
<b>2. Điều chỉnh các khoản</b>			<b>144.297.833.310</b>	<b>70.891.948.359</b>
Khấu hao TSCĐ	02	13, 14, 15, 17	39.146.253.362	32.210.543.658
Các khoản dự phòng	03		28.325.414.975	19.999.431.361
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(5.991.755.311)	(35.509.926.784)
Chi phí lãi vay	06	28	82.817.920.284	54.191.900.124
Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
<b>3. Lợi nhuận từ HĐ kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>		<b>942.268.253.117</b>	<b>1.223.318.111.003</b>
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(1.267.961.402.333)	(2.331.520.866.280)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(2.244.666.231.362)	(317.116.331.198)
Tăng, giảm các khoản phải trả	11		902.220.906.979	1.113.867.807.829
Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(94.384.065.294)	(1.990.466.338)
Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
Tiền lãi vay đã trả	14		(106.186.224.725)	(53.575.215.995)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	20	(229.931.480.673)	(349.815.084.695)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(29.187.573.173)	(59.702.627.747)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>(2.127.827.817.464)</b>	<b>(776.534.673.421)</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		(76.298.636.056)	(61.999.707.989)
Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TS DH khác	22		2.374.850.679	-
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(396.433.155.171)	(423.017.664.603)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		262.040.000.000	155.044.192.000
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	(17.796.530.263)
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		11.833.689.859	14.903.675.113
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		-	34.703.699.972
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>(196.483.250.689)</b>	<b>(298.162.335.770)</b>



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Phương pháp gián tiếp – tiếp theo)**

cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2022

Đơn vị: VND

*(Các Thuyết minh đính kèm là một phần không thể tách rời của các Báo cáo Tài chính này)*

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 3	
			Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		213.821.657.999	1.390.808.866.549
Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu	32		-	-
Tiền thu từ đi vay	33	24	3.198.043.435.922	1.002.894.364.937
Tiền trả nợ gốc vay	34	24	(1.598.192.662.034)	(643.134.180.916)
Tiền chi trả nợ thuế tài chính	35		-	-
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(195.130.057.285)	(284.954.425.687)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>1.618.542.374.602</b>	<b>1.465.614.624.883</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>	<b>50</b>		<b>(705.768.693.551)</b>	<b>390.917.615.692</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>	<b>4</b>	<b>1.632.448.195.489</b>	<b>1.146.330.868.926</b>
Ảnh hưởng của tỷ giá hối đoái đến quy đổi ngoại tệ	61		-	-
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	<b>70</b>	<b>4</b>	<b>926.679.501.938</b>	<b>1.537.248.484.618</b>



Đào Thị Linh  
Người lập



Nguyễn Huỳnh Quang Tuân  
Kế toán trưởng



Phạm Thị Nguyên Thanh  
Tổng Giám đốc

Ngày 25 tháng 10 năm 2022



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)**

tại ngày 30 tháng 09 năm 2022 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

**1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY**

Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh (“Công ty”) là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp (“GCNĐKDN”) số 3602545493 do Sở Kế hoạch và Đầu tư (“SKHĐT”) Tỉnh Đồng Nai cấp ngày 21 tháng 7 năm 2011 và các GCNĐKDN điều chỉnh sau đó.

Công ty nhận được Quyết định số 348/QĐ-SGDHCM về việc chấp thuận niêm yết trên Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh do Tổng Giám đốc Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ký ngày 25 tháng 06 năm 2021.

Hoạt động kinh doanh chính trong năm hiện tại của Công ty và các công ty con (“Nhóm Công ty”) là kinh doanh bất động sản (“BDS”), dịch vụ môi giới BDS, dịch vụ xây dựng và các dịch vụ khác.

Nhóm Công ty có trụ sở chính đăng ký tại Số 2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Nhóm Công ty tại ngày 30 tháng 09 năm 2022 là 6.380 (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 6.097).

**Cơ cấu tổ chức**

Cơ cấu tổ chức của Công ty bao gồm 13 công ty con trực tiếp và 48 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 (%)	
			Tại ngày 30 tháng 09 năm 2022	Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021
(1) Công ty Cổ phần Dịch vụ và Địa ốc Đất Xanh Miền Bắc	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	63,5	63,5
(2) Công ty Cổ phần Đất Xanh Miền Trung	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	55	55
(3) Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Đất Xanh Miền Nam	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	65	65
(4) Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Đất Xanh Miền Tây	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	61	61
(5) Công ty Cổ phần Đất Xanh Premium	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	59	59
(6) Công ty Cổ phần Bất Động Sản Linkgroup	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	80,47	80,47
(7) Công ty Cổ phần DXMD Việt Nam	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	61	61
(8) Công ty Cổ phần Phát Triển Địa Ốc Nam Trung Bộ	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	71	71
(9) Công ty Cổ Phần Dịch Vụ Nam Bộ Invest (*)	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	-	63



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

tại ngày 30 tháng 09 năm 2022 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

## 1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

## Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

Tên công ty con	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Tỷ lệ biểu quyết (%)	
			Tại ngày 30 tháng 09 năm 2022	Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021
(10) Công ty Cổ phần Bất Động Sản Plus (*)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	-	55
(11) Công ty Cổ phần Tiptek (Trước đây là Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất Động Sản Quốc Tế)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	64,9	64,9
(12) Công ty Cổ phần Công nghệ Bất động sản Việt Nam	Phát triển công nghệ	Đang hoạt động	50,99	50,99
(13) Công ty Cổ phần Công Nghệ Ihouzz	Phát triển công nghệ	Đang hoạt động	53	53
(14) Công ty Cổ phần Dịch vụ Tài Chính Bất Động Sản Tulip	Dịch vụ tài chính	Đang hoạt động	60	60
(15) Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Bất động sản Tây Nam	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(16) Công ty Cổ phần Địa ốc Viethomes	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(17) Công ty Cổ phần Bất Động Sản S-Homes Group	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	87	87
(18) Công ty Cổ phần Bất động sản Bắc Trung Bộ	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(19) Công ty Cổ phần Bất động sản Duyên Hải	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(20) Công ty Cổ phần Bất Động Sản Bắc Bộ	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(21) Công ty Cổ phần Dịch vụ Quản lý Tài sản và Đầu tư Asahi Japan	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(22) Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Bất Động Sản Hùng Vương	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(23) Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Bất Động Sản Kinh Bắc	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(24) Công ty Cổ phần Tư Vấn Đầu Tư S-Advices	Tư vấn quản lý và đầu tư	Đang hoạt động	98	98
(25) Công ty TNHH Tư Vấn S-Media	Truyền thông quảng cáo	Đang hoạt động	99	99
(26) Công ty TNHH S-O Farm	Trồng trọt	Đang hoạt động	98	98



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

tại ngày 30 tháng 09 năm 2022 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

## 1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

## Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

Tên công ty con	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Tỷ lệ biểu quyết (%)	
			Tại ngày 30 tháng 09 năm 2022	Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021
(27) Công ty TNHH Nhà Ở Ngay	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	99	-
(28) Công ty TNHH Công Nghệ S-Tech	Phát triển công nghệ	Đang hoạt động	100	-
(29) Công ty Cổ phần Đô Thị Thông Minh Việt Nam	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(30) Công ty Cổ phần Bất động sản Nam Miền Trung	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(31) Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Emerald	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(32) Công ty TNHH MTV Smart City	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	100	100
(33) Công ty TNHH MTV Smart Property	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	100	100
(34) Công ty TNHH MTV Phát triển Đô thị Quảng Ngãi	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	100	100
(35) Công ty TNHH Phát triển Đô thị Quảng Bình	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	100	100
(36) Công ty TNHH Regal Food	Bán lẻ thực phẩm	Đang hoạt động	100	100
(37) Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ City Real	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	60	60
(38) Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Saigon Real	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	60	60
(39) Công ty TNHH Đất Mới Minh Hưng	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100	100
(40) Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Bất động sản Bình Nguyên Res	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	-
(41) Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Bất động sản Central Real	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	62,4	-
(42) Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Bất động sản Mekong Res	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	-



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

tại ngày 30 tháng 09 năm 2022 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

## 1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

## Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

Tên công ty con	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Tỷ lệ biểu quyết (%)	
			Tại ngày 30 tháng 09 năm 2022	Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021
(43) Công ty Cổ phần Bất động sản Cần Thơ	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(44) Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Nam Miền Tây	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(45) Công ty Cổ phần Bất động sản Bắc Miền Tây	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(46) Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Duyên Hải Miền Tây	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(47) Công ty Cổ phần Cừ Long Homes	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	-
(48) Công ty Cổ phần Bất Động Sản VN Smarthomes	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	53	-
(49) Công ty TNHH Đầu tư Linkland	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100	100
(50) Công ty Cổ phần Bất động sản Link House	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(51) Công ty Cổ phần Bất động sản Link House Miền Trung	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(52) Công ty Cổ phần Bất động sản Link House Tây Nam	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(53) Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Thuận Thiên Phát (*)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100	100
(54) Công ty Cổ phần Công nghệ Dịch vụ Môi Giới Ohio	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	90	90
(55) Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Linkland	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(56) Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Ngọc Lễ	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	75	75
(57) Công ty Cổ phần Bất động sản Ecohome	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	99,80	99,80
(58) Công ty TNHH Nông Nghiệp Lifarm	Trồng trọt	Đang hoạt động	100	100
(59) Công ty Cổ phần Propcom	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	99	99



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

tại ngày 30 tháng 09 năm 2022 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

## 1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

## Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

Tên công ty con	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Tỷ lệ biểu quyết (%)	
			Tại ngày 30 tháng 09 năm 2022	Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021
(60) Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ DN Premium	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	-
(61) Công ty Cổ phần Bất động sản City Invest	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	55	-
(62) Công ty Cổ phần Địa Ốc Tây Nguyên	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	-
(63) Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Đông Nam Bộ (*)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	-	70
(64) Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Phát Triển Nhà Đông Nam Bộ (*)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	-	51
(65) Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Địa Ốc Bình Thuận (*)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	-	51
(66) Công ty Cổ phần Địa ốc Indochine (*)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	-	51
(67) Công ty Cổ phần Mặt Trời Cửu Long (*)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	-	55
(68) Công ty TNHH MTV Regal Hotel & Resort	Nhà hàng, khách sạn	Đang hoạt động	100	-
(69) Công ty Cổ Phần Bất Động Sản Indochine	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	-

(\*) Trong kỳ, Nhóm Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ cổ phần tại các công ty: Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Đông Nam Bộ theo nghị quyết Hội đồng Quản trị số 03\_03/2022/NQ-DXS/HĐQT ngày 29 tháng 04 năm 2022, Công ty Cổ phần Bất động sản Plus và Công ty Cổ phần Dịch vụ Nam Bộ Invest theo nghị quyết Hội đồng Quản trị số 07/2022/NQ-DXS/HĐQT ngày 09 tháng 09 năm 2022 và thông qua Giải thể Công ty Cổ phần Bất động sản Thuận Thiên Phát theo Nghị quyết số 12/2022/NQ-HĐQT ngày 27 tháng 07 năm 2022.

Nhóm công ty đã thu được toàn bộ số tiền liên quan đến việc chuyển nhượng và giải thể này.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)**

tại ngày 30 tháng 09 năm 2022 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY****2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng**

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 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 hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2022.

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

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

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



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)**

tại ngày 30 tháng 09 năm 2022 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)****2.5 Cơ sở hợp nhất**

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

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

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU****3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền**

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

**3.2 Hàng tồn kho****Hàng hóa bất động sản**

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

- Chi phí 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.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)**

tại ngày 30 tháng 09 năm 2022 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****3.2 Hàng tồn kho**

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

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

**Dự phòng giảm giá hàng tồn kho**

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

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. 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.

**3.4 Tài sản cố định hữu hình**

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

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

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



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)**  
 tại ngày 30 tháng 09 năm 2022 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày  
 Đơn vị: VND

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

**3.5 Tài sản cố định vô hình**

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 phân chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

*Quyền sử dụng đất*

Quyền sử dụng đất được ghi nhận như tài sản cố định vô hình, thể hiện giá trị của quyền sử dụng đất đã được Nhóm Công ty mua.

**3.6 Khấu hao và hao mòn**

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

Nhà cửa và vật kiến trúc	5 – 30 năm
Máy móc, thiết bị	3 – 11 năm
Phương tiện vận tải	5 – 10 năm
Thiết bị văn phòng	3 – 6 năm
Phần mềm máy tính, trang web	3 – 6 năm

Nhóm Công ty không phân bổ giá trị quyền sử dụng đất khi quyền sử dụng đất có thời gian sử dụng lâu dài.

**3.7 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.

**3.8 Chi phí trả trước**

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

Các loại chi phí sau đây được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần từ 2 đến 5 năm hoặc 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.

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

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.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)**

tại ngày 30 tháng 09 năm 2022 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****3.9 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại**

Tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và nợ tiềm tàng đã thừa nhận trong giao dịch hợp nhất kinh doanh sẽ được ghi nhận ban đầu theo giá trị hợp lý tại ngày hợp nhất kinh doanh.

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

Lợi thế thương mại không được ghi nhận cho nghiệp vụ hợp nhất kinh doanh các công ty cùng dưới sự kiểm soát chung, là một nghiệp vụ hợp nhất kinh doanh trong đó tất cả các công ty được đồng kiểm soát bởi cùng một đối tượng hoặc các đối tượng trước và sau khi hợp nhất kinh doanh, và sự kiểm soát này là không nhất thời. Một công ty có thể chịu sự kiểm soát bởi một cá nhân hoặc nhóm cá nhân theo một thỏa thuận hợp đồng. Chênh lệch giữa giá phí đầu tư của bên mua và giá trị tài sản thuần của bên bán được trình bày riêng biệt như một khoản phụ trội trong nguồn vốn chủ sở hữu khi hợp nhất (phụ trội hợp nhất trên bảng cân đối kế toán hợp nhất).

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 kỳ kế toán, 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.

**3.10 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác và đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*****Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác***

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

***Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác***

Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác vào ngày kết thúc kỳ kế toán theo hướng dẫn của Thông tư số 48/2019/TT-BTC ngày 10 tháng 10 năm 2019 và Thông tư số 89/2013/TT-BTC ngày 28 tháng 6 năm 2013 do Bộ Tài chính ban hành. Tăng hoặc giảm số dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

***Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn***

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



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)**

tại ngày 30 tháng 09 năm 2022 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****3.11 Các khoản phải trả và chi phí trích trước**

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

**3.12 Phân chia lợi nhuận**

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

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

**Quỹ đầu tư phát triển**

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

**Quỹ khen thưởng, phúc lợi**

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

**3.13 Ghi nhận doanh thu**

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

**Doanh thu bán nhà phố và căn hộ**

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

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

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

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

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

**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 kỳ kế toán 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.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)**

tại ngày 30 tháng 09 năm 2022 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****3.13 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)**

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 kỳ khi các chi phí này đã phát sinh.

**Tiền lãi**

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

**3.14 Thuế****Thuế thu nhập hiện hành**

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

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 giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của các khoản mục này trong báo cáo tài chính hợp nhất.

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

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

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho kỳ kế toán 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.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)**

tại ngày 30 tháng 09 năm 2022 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****3.14 Thuế**

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

Nhóm Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Nhóm Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế đối với cùng một đơn vị chịu thuế hoặc Nhóm Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng năm tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

**3.15 Các bên liên quan**

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

**3.16 Thông tin bộ phận**

Một bộ phận là một cấu phần có thể xác định riêng biệt của Nhóm Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận được chia theo khu vực địa lý). Mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt so với các bộ phận khác. Các bộ phận chính theo hoạt động kinh doanh của Nhóm Công ty bao gồm dịch vụ môi giới bất động sản, đầu tư và phát triển dự án bất động sản.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)**

tại ngày 30 tháng 09 năm 2022 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

**4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

	Ngày 30 tháng 09 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Tiền mặt	5.311.349.721	11.112.033.186
Tiền gửi ngân hàng	407.865.741.962	425.998.327.729
Các khoản tương đương tiền (*)	513.502.410.255	1.195.337.834.574
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>926.679.501.938</b>	<b>1.632.448.195.489</b>

(\*) Các khoản tương đương tiền thể hiện các khoản tiền gửi ngắn hạn có kỳ hạn gốc không quá ba (3) tháng tại các ngân hàng thương mại và hưởng lãi suất từ 2,5 – 5%/ năm.

**5. ĐẦU TƯ NGẮN HẠN NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN**

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn thể hiện các khoản tiền gửi ngắn hạn có kỳ hạn gốc từ ba (3) đến mười hai (12) tháng tại các ngân hàng thương mại và hưởng lãi suất có thể áp dụng.

**6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG**

	Ngày 30 tháng 09 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Phải thu từ bên khác:	770.537.325.214	953.828.711.740
- Công ty CP Đầu Tư LDG	44.179.753.385	68.242.019.822
- Công ty TNHH Dịch Vụ Đầu Tư và Kinh doanh Địa Ốc Bình Minh	-	154.402.487.531
- Công ty TNHH IDE Việt Nam	-	71.886.015.215
- Công ty TNHH Dịch vụ Thương mại Nam Hà Nội	32.186.852.262	1.989.854.500
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng The Sang	30.055.834.963	20.866.819.460
- Công ty Cổ phần Tập Đoàn Đầu Tư và Thương Mại Thăng Long	22.464.487.091	21.591.118.855
- Công ty TNHH Nhân Đạt Tiến	19.340.672.719	5.836.063.805
- Các khách hàng khác	622.309.724.794	609.014.332.552
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	759.749.399.743	777.579.490.106
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.530.286.724.957</b>	<b>1.731.408.201.846</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn của khách hàng	(58.044.809.151)	(186.657.670.340)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>1.472.241.915.806</b>	<b>1.544.750.531.506</b>



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)**

tại ngày 30 tháng 09 năm 2022 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

**7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	Ngày 30 tháng 09 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Trả trước cho nhà cung cấp	749.783.906.590	786.772.561.221
-Trả trước cho các cá nhân	63.447.522.016	283.257.991.910
-Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu Tư và Thương Mại Thăng Long	158.128.975.466	158.128.975.466
-Công ty CP Tập Đoàn Thiên Đức	106.427.677.345	-
-Sở tài chính Tỉnh Quảng Bình	-	116.577.025.000
-Các nhà cung cấp khác	421.779.731.763	228.808.568.845
Trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	47.902.986.155	15.132.330.390
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>797.686.892.745</b>	<b>801.904.891.611</b>
Dự phòng trả trước cho người bán ngắn hạn	-	(6.980.204.005)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>797.686.892.745</b>	<b>794.924.687.606</b>

**8. CHO VAY NGẮN HẠN**

	Ngày 30 tháng 09 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Công ty Cổ Phần Kinh Doanh Bất Động Sản Hà An	80.000.000.000	-
Ông Nguyễn Khắc Vinh	94.000.000.000	27.000.000.000
Công ty TNHH Dịch Vụ Thương Mại Nam Hà Nội	10.929.750.000	-
Công ty Cổ Phần Kiến Trúc Đô Thị Nam Thăng Long	10.000.000.000	10.000.000.000
Khác	2.743.182.201	3.980.182.201
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>197.672.932.201</b>	<b>40.980.182.201</b>



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)**

tại ngày 30 tháng 09 năm 2022 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

**9. PHẢI THU KHÁC**

	<i>Ngày 30 tháng 09 năm 2022</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
<b>Ngắn hạn</b>		
Ký quỹ, ký cược cho các hợp đồng tiếp thị và phân phối dự án bất động sản (*)	5.417.943.740.418	5.757.042.092.241
Tạm hoàn ứng cho chủ đầu tư	2.357.654.819.427	1.578.882.475.033
Vốn góp theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh:	148.048.300.000	354.577.843.000
- Công ty Cổ Phần Hiệp Phú Land	118.902.300.000	118.902.300.000
- CTCP Sản Xuất Dịch Vụ Thương Mại Ngô Đức	-	131.500.000.000
- Công ty Cổ Phần Da Sài Gòn	-	67.400.000.000
- Khác	29.146.000.000	36.775.543.000
Tạm ứng cho nhân viên	364.753.063.649	221.655.270.457
Đặt cọc để nhận chuyển nhượng cổ phần	-	78.170.000.000
Khác	620.737.834.159	348.521.226.046
	<b>8.909.137.757.652</b>	<b>8.338.848.906.777</b>
<b>Dài hạn</b>		
Ký quỹ, ký cược	15.341.935.000	16.651.422.518
Vốn góp của các HĐHTKD	73.100.372.835	14.185.405.800
Khác	5.195.119.497	33.714.967.035
	<b>93.637.427.332</b>	<b>64.551.795.353</b>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>9.002.775.184.984</b>	<b>8.403.400.702.130</b>
Dự phòng phải thu khác	(1.680.000.000)	(159.292.644.560)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>9.001.095.184.984</b>	<b>8.244.108.057.570</b>
Trong đó:		
Phải thu các bên khác	4.480.371.746.194	4.912.807.578.384
Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	4.522.403.438.790	3.490.593.123.746

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



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)**

tại ngày 30 tháng 09 năm 2022 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

**10. DỰ PHÒNG PHẢI THU NGẮN HẠN KHÓ ĐÒI**

	Ngày 30 tháng 09 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Dự phòng phải thu của khách hàng	58.044.809.151	186.657.670.340
Dự phòng các khoản ký quỹ, tạm ứng	1.680.000.000	159.292.644.560
Dự phòng trả trước cho người bán	-	6.980.204.005
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>59.724.809.151</b>	<b>352.930.518.905</b>

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

	Lũy kế 9 tháng đầu năm 2022	Lũy kế 9 tháng đầu năm 2021
<b>Số đầu kỳ</b>	<b>352.930.518.905</b>	<b>95.987.283.507</b>
Dự phòng trích lập trong kỳ	30.315.414.975	20.006.775.858
Dự phòng tăng do mua lại công ty con	-	146.208.583
Dự phòng giảm do thanh lý công ty con	(321.531.124.729)	-
Hoàn nhập dự phòng trong kỳ	(1.990.000.000)	(1.233.539.510)
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>59.724.809.151</b>	<b>114.906.728.438</b>

**11. HÀNG TỒN KHO**

	Ngày 30 tháng 09 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Bất động sản dở dang (*)	3.628.080.910.746	1.688.747.409.691
Bất động sản hàng hóa	593.362.556.067	251.807.384.793
Bất động sản thành phẩm	16.343.042.269	16.183.294.485
Khác	15.984.402.603	29.152.197.513
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>4.253.770.911.685</b>	<b>1.985.890.286.482</b>

(\*) Chủ yếu bao gồm tiền sử dụng đất, chi phí xây dựng và phát triển dự án La Maison, Đất Quảng Riverside, Tuyên Sơn và các dự án khác.

**Chi phí lãi vay vốn hóa**

Trong kỳ, Nhóm Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là 12.060.183.529 VND (kỳ trước: 15.560.928.949 VND). Các khoản chi phí đi vay này liên quan đến các khoản vay nhằm tài trợ cho việc xây dựng và phát triển các dự án bất động sản đang triển khai của Nhóm Công ty.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)**

tại ngày 30 tháng 09 năm 2022 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

**12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	<i>Ngày 30 tháng 09 năm 2022</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
<b>Ngắn hạn</b>		
Chi phí hoa hồng môi giới	54.644.396.165	130.774.206.502
Công cụ, dụng cụ	7.154.592.876	5.240.792.014
Chi phí thuê văn phòng	5.134.356.826	2.416.872.646
Khác	12.627.197.284	17.320.994.863
	<b>79.560.543.151</b>	<b>155.752.866.025</b>
<b>Dài hạn</b>		
Chi phí hoa hồng môi giới, nhà mẫu	39.516.384.742	11.313.412.636
Công cụ, dụng cụ	14.211.541.409	4.623.406.783
Chi phí sửa chữa văn phòng	20.071.030.193	18.150.034.706
Khác	42.399.686.176	14.326.073.862
	<b>116.198.642.520</b>	<b>48.412.927.987</b>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>195.759.185.671</b>	<b>204.165.794.012</b>



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)**

tại ngày 30 tháng 09 năm 2022 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

**13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tài sản cố định khác	Tổng cộng
<b>Nguyên giá:</b>						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	76.920.984.485	3.114.866.331	87.155.274.458	16.541.559.617	3.073.614.064	186.806.298.955
Mua trong kỳ	2.323.851.013	2.225.167.576	12.204.332.927	1.022.092.326	345.601.938	18.121.045.780
Tặng khác	940.808.510	-	-	-	-	940.808.510
Giảm khác	(467.851.250)	-	-	-	(76.818.182)	(544.669.432)
Thanh lý	-	-	(877.809.091)	-	-	(877.809.091)
Giảm do thanh lý công ty con	(1.965.652.056)	(499.809.363)	(7.271.455.455)	(1.872.565.415)	-	(11.609.482.289)
Vào ngày 30 tháng 09 năm 2022	77.752.140.702	4.840.224.544	91.210.342.839	15.691.086.528	3.342.397.820	192.836.192.433
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	(6.036.571.754)	(1.702.767.935)	(41.007.761.323)	(8.165.581.730)	(1.188.003.067)	(58.100.685.809)
Khấu hao trong kỳ	(2.608.390.991)	(1.142.704.049)	(8.286.046.616)	(2.086.314.922)	(578.151.499)	(14.701.608.077)
Tặng khác	-	-	-	-	-	-
Giảm khác	-	-	-	-	1.280.303	1.280.303
Thanh lý	-	-	755.891.166	-	-	755.891.166
Giảm do thanh lý công ty con	273.007.230	362.139.677	3.666.010.315	1.058.461.277	-	5.359.618.499
Vào ngày 30 tháng 09 năm 2022	(8.371.955.515)	(2.483.332.307)	(44.871.906.458)	(9.193.435.375)	(1.764.874.263)	(66.685.503.918)
<b>Giá trị còn lại</b>						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	70.884.412.731	1.412.098.396	46.147.513.135	8.375.977.887	1.885.610.997	128.705.613.146
Vào ngày 30 tháng 09 năm 2022	<b>69.380.185.187</b>	<b>2.356.892.237</b>	<b>46.338.436.381</b>	<b>6.497.651.153</b>	<b>1.577.523.557</b>	<b>126.150.688.515</b>



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)**

tại ngày 30 tháng 09 năm 2022 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

**14. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH**

**Nguyên giá:**

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021

Mua mới

Kết chuyển từ xây dựng cơ bản dở dang

Giảm do thanh lý công ty con

Vào ngày 30 tháng 09 năm 2022

**Giá trị hao mòn lũy kế:**

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021

Hao mòn trong kỳ

Tăng khác

Giảm do thanh lý công ty con

Vào ngày 30 tháng 09 năm 2022

**Giá trị còn lại:**

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021

Vào ngày 30 tháng 09 năm 2022

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm	Tài sản khác	Tổng cộng
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	33.119.878.072	43.687.827.725	436.999.000	77.244.704.797
Mua mới	-	420.953.000	-	420.953.000
Kết chuyển từ xây dựng cơ bản dở dang	-	1.010.052.278	-	1.010.052.278
Giảm do thanh lý công ty con	-	(1.085.000.000)	-	(1.085.000.000)
Vào ngày 30 tháng 09 năm 2022	<u>33.119.878.072</u>	<u>44.033.833.003</u>	<u>436.999.000</u>	<u>77.590.710.075</u>
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	-	(11.178.835.770)	(163.926.000)	(11.342.761.770)
Hao mòn trong kỳ	-	(7.402.424.929)	(25.799.850)	(7.428.224.779)
Tăng khác	-	(522.420.931)	(15.521.666)	(537.942.597)
Giảm do thanh lý công ty con	-	756.048.517	-	756.048.517
Vào ngày 30 tháng 09 năm 2022	-	<u>(18.347.633.113)</u>	<u>(205.247.516)</u>	<u>(18.552.880.629)</u>
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	33.119.878.072	32.508.991.955	273.073.000	65.901.943.027
Vào ngày 30 tháng 09 năm 2022	<u>33.119.878.072</u>	<u>25.686.199.890</u>	<u>231.751.484</u>	<u>59.037.829.446</u>



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

tại ngày 30 tháng 09 năm 2022 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

## 15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

## Nguyên giá:

*Nhà cửa vật kiến trúc*

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	45.353.913.270
Thanh lý	(3.781.042.035)
Vào ngày 30 tháng 09 năm 2022	<u>41.572.871.235</u>

## Giá trị khấu hao lũy kế:

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	(1.753.424.570)
Khấu hao trong kỳ	(1.178.352.235)
Thanh lý	206.103.040
Vào ngày 30 tháng 09 năm 2022	<u>(2.725.673.765)</u>

## Giá trị còn lại:

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	43.600.488.700
Vào ngày 30 tháng 09 năm 2022	<u><u>38.847.197.470</u></u>

## 16. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	<i>Ngày 30 tháng 09 năm 2022</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
Chi phí phát triển phần mềm	69.549.016.041	52.371.535.422
Khác	48.381.788.565	7.586.422.817
<b>TỔNG CỘNG</b>	<u><u>117.930.804.606</u></u>	<u><u>59.957.958.239</u></u>

## 17. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

	<i>Ngày 30 tháng 09 năm 2022</i>
<b>Nguyên giá:</b>	
Số đầu kỳ	213.346.267.769
Giảm do thanh lý công ty con	(3.258.036.318)
Số cuối kỳ	<u>210.088.231.451</u>
<b>Phân bổ lũy kế:</b>	
Số đầu kỳ	(32.277.993.209)
Phân bổ trong kỳ	(15.838.068.271)
Giảm do thanh lý công ty con	407.254.540
Số cuối kỳ	<u>(47.708.806.940)</u>
<b>Giá trị còn lại</b>	
Số đầu kỳ	181.068.274.560
Số cuối kỳ	<u><u>162.379.424.511</u></u>



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)**

tại ngày 30 tháng 09 năm 2022 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

**18. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	<i>Ngày 30 tháng 09 năm 2022</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
Phải trả nhà cung cấp:	389.505.026.856	278.367.592.714
-CTCP Vật Tư Thiết Bị và Đầu Tư Xây Dựng M.E.I	37.433.225.215	29.920.787.315
-Công ty Cổ Phần Vinaconex 25	27.254.816.942	27.254.816.942
-Khác	315.510.431.334	221.191.988.457
Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	47.730.716.682	101.378.169.386
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>427.929.190.173</u></b>	<b><u>379.745.762.100</u></b>

**19. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN**

	<i>Ngày 30 tháng 09 năm 2022</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
Cá nhân mua căn hộ và đất nền trả tiền trước	267.786.927.883	165.792.977.534
Khách hàng khác trả tiền trước	84.740.970.355	26.809.229.973
Các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	226.000.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>352.753.898.238</u></b>	<b><u>192.602.207.507</u></b>



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

tại ngày 30 tháng 09 năm 2022 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

## 20. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>	<i>Số phải nộp trong kỳ</i>	<i>Số đã nộp trong kỳ</i>	<i>Giảm do thanh lý công ty con</i>	<i>Ngày 30 tháng 09 năm 2022</i>
Thuế giá trị gia tăng	116.765.350.711	238.126.911.403	(178.510.131.452)	(27.901.523.007)	148.480.607.655
Thuế thu nhập doanh nghiệp	290.271.805.160	195.337.721.695	(229.931.480.673)	(58.439.413.536)	197.238.632.646
Thuế thu nhập cá nhân	34.987.410.368	105.309.315.857	(104.000.540.639)	(13.816.923.241)	22.479.262.345
Thuế khác	913.241.491	1.059.834.281.177	(1.060.092.613.095)	(22.897.520)	632.012.053
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>442.937.807.730</b>	<b>1.598.608.230.132</b>	<b>(1.572.534.765.859)</b>	<b>(100.180.757.304)</b>	<b>368.830.514.699</b>



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

tại ngày 30 tháng 09 năm 2022 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

## 21. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Ngày 30 tháng 09 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Chi phí xây dựng của các dự án	222.039.655.979	137.303.016.349
Chi phí môi giới	37.512.034.004	53.071.879.230
Chi phí quảng cáo	864.179.514	33.953.648.645
Lương thưởng	6.189.211.144	13.888.158.064
Khác	115.627.293.029	71.217.554.862
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>382.232.373.670</b>	<b>309.434.257.150</b>

## 22. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

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

## 23. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	Ngày 30 tháng 09 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Thu hộ cho chủ đầu tư	3.957.343.363.529	3.944.550.531.874
Nhận góp vốn theo HĐHTKD (*)	142.534.928.423	227.707.868.474
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	50.273.322.194	90.069.155.177
Nhận đặt cọc của khách hàng mua bất động sản	30.495.505.081	204.066.186.933
Khác	187.390.985.646	86.330.141.124
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>4.368.038.104.873</b>	<b>4.552.723.883.582</b>

Trong đó:

Phải trả bên khác	4.406.282.236.145	4.415.149.329.678
Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	122.499.111.286	137.574.553.904

(\*) Khoản này thể hiện phần vốn góp từ Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh và các đơn vị khác theo các HĐHTKD để thực hiện cung cấp dịch vụ tiếp thị và phân phối bất động sản và được hưởng khoản chia lợi nhuận.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)**

tại ngày 30 tháng 09 năm 2022 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

**24. VAY**

	Ngày 30 tháng 09 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
<b>Ngắn hạn</b>	<b>1.461.028.821.304</b>	<b>1.033.814.555.701</b>
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 24.1)	996.154.333.376	859.252.832.220
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 24.2)	455.354.487.928	111.331.663.160
Vay khác	9.520.000.000	63.230.060.321
<b>Dài hạn</b>	<b>1.219.543.812.696</b>	<b>97.178.457.436</b>
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 24.3)	961.692.821.882	97.178.457.436
Vay cá nhân và tổ chức khác	15.000.000.000	-
Trái phiếu (Thuyết minh số 24.4)	242.850.990.814	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.680.572.634.000</b>	<b>1.130.993.013.137</b>

Tình hình tăng giảm các khoản vay như sau:

	Lũy kế 9 tháng đầu năm 2022	Lũy kế 9 tháng đầu năm 2021
Số đầu kỳ	1.130.993.013.137	775.593.906.097
Vay trong kỳ	2.948.043.435.922	799.509.409.175
Phát hành trái phiếu	250.000.000.000	30.000.000.000
Chi phí phát hành trái phiếu	(9.228.181.820)	82.867.135
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	2.079.172.634	-
Trả nợ gốc vay	(1.593.123.991.054)	(449.549.732.575)
Giảm do thanh lý công ty con	(48.190.814.820)	(917.600.000)
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>2.680.572.634.000</b>	<b>1.154.718.849.832</b>



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)**

tại ngày 30 tháng 09 năm 2022 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

**24. VAY (tiếp theo)****24.1 Các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng**

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng được trình bày như sau:

<i>Ngân hàng</i>	<i>Vào ngày 30.09.2022</i>	<i>Kỳ hạn trả gốc</i>	<i>Mục dịch vay</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
Ngân hàng Liên Doanh Việt Nga (VRB Đà Nẵng)	159.818.000.442	Từ ngày 21 tháng 11 năm 2022 đến 27 tháng 04 năm 2023	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thủ Thiêm	39.931.206.739	Từ ngày 17 tháng 10 năm 2022 đến 30 tháng 03 năm 2023	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp/Tín chấp
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh TP.HCM	90.971.130.959	Từ ngày 27 tháng 10 năm 2022 đến 14 tháng 06 năm 2023	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp/Tín chấp
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Trường Sơn	5.994.357.542	Từ ngày 16 tháng 02 năm 2023 đến 06 tháng 03 năm 2023	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp/Tín chấp
Ngân hàng TMCP Công thương VN - Chi nhánh Thăng Long	2.836.326.711	Từ ngày 18 tháng 08 năm 2022 đến 13 tháng 02 năm 2023	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bắc Hà	80.164.668.241	Từ ngày 22 tháng 12 năm 2022 đến ngày 14 tháng 03 năm 2022	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	50.000.000.000	Đến ngày 12 tháng 04 năm 2023	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Hoàn Kiếm	17.181.000.000	Từ ngày 07 tháng 12 năm 2022 đến ngày 05 tháng 04 năm 2023	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thăng Long	257.967.000.000	Từ ngày 26 tháng 10 năm 2022 đến ngày 28 tháng 06 năm 2023	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Hội Sở	202.957.656.133	Từ ngày 10 tháng 12 năm 2022 đến ngày 13 tháng 03 năm 2023	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	4.856.581.178	Đến ngày 31 tháng 12 năm 2022	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - Chi nhánh Long An	9.972.837.920	Từ ngày 24 tháng 01 năm 2022 đến 30 tháng 03 năm 2023	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Cần Thơ	25.625.901.911	Từ ngày 27 tháng 10 năm 2022 đến 23 tháng 03 năm 2023	Bổ sung vốn lưu động	Hợp đồng tiền gửi
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam- CN Quảng Ninh	31.665.443.868	Từ ngày 10 tháng 10 năm 2022 đến ngày 27 tháng 03 năm 2023	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thăng Long	5.191.366.104	Từ ngày 28 tháng 11 năm 2022 đến ngày 30 tháng 12 năm 2022	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)**

tại ngày 30 tháng 09 năm 2022 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

**24. VAY (tiếp theo)****24.1 Các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng (tiếp theo)**

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

<i>Ngân hàng</i>	<i>Vào ngày 30.09.2022</i>	<i>Kỳ hạn trả gốc</i>	<i>Mục đích vay</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Thăng Long	11.020.855.628	Đến ngày 31 tháng 12 năm 2022	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
<b>Tổng cộng</b>	<b><u>996.154.333.376</u></b>			

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

**24.2 Các khoản vay dài hạn từ ngân hàng đến hạn trả**

Chi tiết các khoản vay dài hạn từ ngân hàng đến hạn trả được trình bày như sau:

<i>Ngân hàng</i>	<i>Vào ngày 30.09.2022</i>	<i>Kỳ hạn trả gốc</i>	<i>Mục đích vay</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam	80.000.000.000	Từ ngày 10 tháng 10 năm 2022 đến 10 tháng 07 năm 2023	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	82.500.000.000	Từ ngày 25 tháng 03 năm 2023 đến ngày 25 tháng 09 năm 2023	Tài trợ dự án	Thế chấp
Ngân hàng First Commercial Bank - Chi nhánh Hồ Chí Minh	55.500.000.000	Từ ngày 30 tháng 11 năm 2022 đến ngày 30 tháng 08 năm 2023	Tài trợ dự án	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thủ Thiêm	204.500.000.000	Từ ngày 25 tháng 03 năm 2023 đến ngày 25 tháng 09 năm 2023	Tài trợ dự án	Thế chấp
Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam - Chi Nhánh TP. Hồ Chí Minh	162.000.000	Đến ngày 30 tháng 06 năm 2022	Mua tài sản	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Cửu Long	115.200.000	Đến ngày 30 tháng 06 năm 2023	Mua tài sản	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Nghệ An	99.333.343	Đến ngày 01 tháng 06 năm 2023	Mua tài sản	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	84.000.000	Đến ngày 30 tháng 06 năm 2023	Mua tài sản	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - Chi nhánh Long An	28.000.000.000	Từ ngày 26 tháng 12 năm 2022 đến 26 tháng 09 năm 2023	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)**

tại ngày 30 tháng 09 năm 2022 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

**24. VAY (tiếp theo)****24.2 Các khoản vay dài hạn từ ngân hàng đến hạn trả (tiếp theo)**

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

<i>Ngân hàng</i>	<i>Vào ngày 30.09.2022</i>	<i>Kỳ hạn trả gốc</i>	<i>Mục đích vay</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Hoàn Kiếm	857.969.370	Đến ngày 30 tháng 09 năm 2023	Mua tài sản	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Tiên Phong	233.333.328	Từ ngày 26 tháng 10 năm 2022 đến ngày 25 tháng 10 năm 2023	Mua tài sản	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Bắc Ninh	294.999.996	Đến ngày 30 tháng 06 năm 2023	Mua tài sản	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Thanh Hóa	125.000.004	Đến ngày 10 tháng 06 năm 2023	Mua tài sản	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Thanh Hóa	192.000.000	Đến ngày 30 tháng 06 năm 2023	Mua tài sản	Thế chấp
Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam	188.000.004	Đến ngày 30 tháng 06 năm 2023	Mua tài sản	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam - VIB	277.656.000	Đến ngày 30 tháng 09 năm 2023	Mua tài sản	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam - Techcombank	2.224.995.883	Đến ngày 15 tháng 04 năm 2023	Mua tài sản	Thế chấp
<b>Tổng cộng</b>	<b>455.354.487.928</b>			



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)**

tại ngày 30 tháng 09 năm 2022 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

**24. VAY (tiếp theo)****24.3 Các khoản vay dài hạn từ ngân hàng (tiếp theo)**

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

<i>Ngân hàng</i>	<i>Vào ngày 30.09.2022</i>	<i>Kỳ hạn trả gốc</i>	<i>Mục đích vay</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thủ Thiêm	613.500.000.000	Từ ngày 25 tháng 10 năm 2023 đến ngày 25 tháng 01 năm 2025	Tài trợ dự án	Thế chấp
Ngân hàng First Commercial Bank - Chi nhánh Hồ Chí Minh	111.000.000.000	Từ ngày 30 tháng 11 năm 2023 đến ngày 30 tháng 08 năm 2025	Tài trợ dự án	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	137.500.000.000	Từ ngày 25 tháng 12 năm 2023 đến ngày 25 tháng 12 năm 2024	Tài trợ dự án	Thế chấp
Ngân hàng Kỹ thương Việt Nam	39.304.056.023	Từ ngày 05 tháng 02 năm 2024 đến ngày 18 tháng 05 năm 2024	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Hoàn Kiếm	4.262.470.425	Từ ngày 09 tháng 01 năm 2027 đến ngày 29 tháng 01 năm 2028	Mua tài sản	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	217.000.000	Đến ngày 27 tháng 03 năm 2026	Mua tài sản	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - Chi nhánh Long An	1.500.000.000	Đến 26 tháng 12 năm 2023	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - Chi nhánh Long An	47.500.000.000	Từ ngày 26 tháng 12 năm 2023 đến 09 tháng 07 năm 2025	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Tiên Phong	272.222.232	Đến ngày 25 tháng 11 năm 2024	Mua tài sản	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam - VIB	439.654.000	Từ ngày 10 tháng 06 năm 2023 đến ngày 10 tháng 06 năm 2025	Mua tài sản	Thế chấp
Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam	501.333.324	Từ ngày 29 tháng 04 năm 2021 đến ngày 28 tháng 03 năm 2026	Mua tài sản	Thế chấp
Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam - Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh	351.000.000	Từ ngày 10 tháng 12 năm 2020 đến 22 tháng 10 năm 2025	Mua tài sản	Thế chấp



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)**  
 tại ngày 30 tháng 09 năm 2022 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày  
 Đơn vị: VND

**24. VAY (tiếp theo)**

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

Ngân hàng	Vào ngày 30.09.2022	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Cửu Long	423.600.000	Đến ngày 18 tháng 06 năm 2027	Mua tài sản	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Bắc Ninh	98.333.344	Từ ngày 04 tháng 02 năm 2021 đến ngày 05 tháng 02 năm 2024	Mua tài sản	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	624.000.000	Đến ngày 29 tháng 10 năm 2026	Mua tài sản	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Thanh Hóa	218.749.991	Từ ngày 10 tháng 06 năm 2021 đến ngày 10 tháng 06 năm 2025	Mua tài sản	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Tiên Phong	1.755.409.543	Đến ngày 05 tháng 10 năm 2023	Mua tài sản	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam - Techcombank	2.224.993.000	Đến ngày 15 tháng 04 năm 2023	Mua tài sản	Thế chấp
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>961.692.821.882</b>			

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

**24.4 Trái phiếu dài hạn**

Tổ chức thu xếp phát hành	Giá trị	Kỳ hạn	Mục đích
<b>Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Tài chính NFB</b>	<b>150.000.000.000</b>	24 tháng	Bổ sung vốn lưu động
Chi phí phát hành trái phiếu	(5.928.181.820)		
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	1.804.172.634		
<b>Tổng cộng</b>	<b>145.875.990.814</b>		
<b>Công ty CP Quản lý quỹ đầu tư MB</b>	<b>100.000.000.000</b>	24 tháng	Bổ sung vốn lưu động
Chi phí phát hành trái phiếu	(3.300.000.000)		
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	275.000.000		
<b>Tổng cộng</b>	<b>96.975.000.000</b>		



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

tại ngày 30 tháng 09 năm 2022 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

## 25. VỐN CHỦ SỞ HỮU

## 25.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
<i>Cho kỳ kế toán kết thúc 30.09.2021</i>							
Đầu kỳ	3.224.710.220.000	340.683.172.475	(9.350.460.000)	5.083.303.511	455.990.570.113	1.822.220.452.619	5.839.337.258.718
Phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu	357.301.860.000	767.301.522.884	-	-	-	-	1.124.603.382.884
Tăng vốn trong kỳ	-	-	-	-	-	266.205.483.665	266.205.483.665
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	567.560.981.370	326.438.225.460	893.999.206.830
Cổ tức đã trả cho cổ đông	-	-	-	-	-	(298.521.304.089)	(298.521.304.089)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(53.459.188.186)	(19.173.368.352)	(72.632.556.538)
Tăng do thay đổi tỷ lệ sở hữu tại công ty con	-	-	-	-	573.523.898	(573.523.898)	-
Tăng do mua lại công ty con	-	-	-	-	-	5.108.628.099	5.108.628.099
Giảm do thanh lý công ty con	-	-	-	-	-	(16.391.287.159)	(16.391.287.159)
Cuối kỳ	3.582.012.080.000	1.107.984.695.359	(9.350.460.000)	5.083.303.511	970.665.887.195	2.085.313.306.345	7.741.708.812.410



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

tại ngày 30 tháng 09 năm 2022 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày  
Đơn vị: VND

## 25. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	<i>Vốn cổ phần</i>	<i>Thặng dư vốn cổ phần</i>	<i>Vốn khác của chủ sở hữu</i>	<i>Quỹ đầu tư phát triển</i>	<i>Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối</i>	<i>Lợi ích cổ đông không kiểm soát</i>	<i>Tổng cộng</i>
<i>Cho kỳ kế toán kết thúc 30.09.2022</i>							
Đầu kỳ	3.582.012.080.000	1.105.361.088.710	(9.350.460.000)	5.083.303.511	941.845.416.666	2.138.573.614.618	7.763.525.043.505
Tăng vốn từ thặng dư vốn cổ phần (*)	300.882.540.000	(300.882.540.000)	-	-	-	-	-
Góp vốn từ cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	213.821.657.999	213.821.657.999
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	418.765.469.927	252.912.551.740	671.678.021.667
Phát hành cổ phiếu trả cổ tức (*)	236.406.510.000	-	-	-	(236.406.510.000)	-	-
Cổ tức trả cho cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	(195.130.057.285)	(195.130.057.285)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(51.865.657.323)	(30.437.704.427)	(82.303.361.750)
Công ty con tăng vốn từ lợi nhuận (**)	-	-	33.790.500.000	-	(33.790.500.000)	-	-
Thanh lý công ty con	-	-	-	(220.800.358)	100.586.488.884	59.634.234.693	159.999.923.219
Giảm khác	-	-	-	-	(2.726.374.992)	(2.940.637.372)	(5.667.012.364)
<b>Cuối kỳ</b>	<b>4.119.301.130.000</b>	<b>804.478.548.710</b>	<b>24.440.040.000</b>	<b>4.862.503.153</b>	<b>1.136.408.333.162</b>	<b>2.436.433.659.966</b>	<b>8.525.924.214.991</b>

(\*) Theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông số 04/4/2021/NQ-DXS/ĐHĐCĐ ngày 22 tháng 06 năm 2021 và Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 20/2021/NQ-DXS/HDQT ngày 30 tháng 12 năm 2021, Công ty đã hoàn tất phát hành cổ phiếu tăng vốn cổ phần từ nguồn thặng dư vốn cổ phần với số tiền là 300.882.540.000 đồng.

(\*\*) Theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông số 04/4/2021/NQ-DXS/ĐHĐCĐ ngày 22 tháng 06 năm 2021 và Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 20/2021/NQ-DXS/HDQT ngày 30 tháng 12 năm 2021, Công ty đã hoàn tất phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2020 từ nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối với số tiền là 236.406.510.000 đồng.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)**

tại ngày 30 tháng 09 năm 2022 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

**25. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)****25.2 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu**

	Từ ngày 01/01/2022 đến 30/09/2022	Từ ngày 01/01/2021 đến 30/09/2021
<b>Vốn đã góp của chủ sở hữu</b>		
Số dư đầu kỳ	3.582.012.080.000	3.224.710.220.000
Phát hành cổ phiếu	-	357.301.860.000
Tăng vốn từ thặng dư vốn cổ phần	300.882.540.000	-
Phát hành cổ phiếu trả cổ tức	236.406.510.000	-
Số dư cuối kỳ	<b>4.119.301.130.000</b>	<b>3.582.012.080.000</b>

**25.3 Cổ phiếu phổ thông**

	Ngày 30 tháng 09 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
	Số cổ phiếu	Số cổ phiếu
Cổ phiếu được phép phát hành	411.930.113	358.201.208
Cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ		
Cổ phiếu phổ thông	411.930.113	358.201.208
Cổ phiếu quỹ		
Cổ phiếu phổ thông	-	-
Cổ phiếu đang lưu hành		
Cổ phiếu phổ thông	411.930.113	358.201.208
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành	10.000	10.000

**25.4 Lãi trên cổ phiếu**

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Nhóm Công ty cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Nhóm Công ty (sau khi điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyên đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm điều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)**

tại ngày 30 tháng 09 năm 2022 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

**25. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)****25.4 Lãi trên cổ phiếu**

Nhóm Công ty sử dụng các thông tin sau để tính lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu:

	<i>Từ 01/07/2022 đến 30/09/2022</i>	<i>Từ 01/07/2021 đến 30/09/2021</i>	<i>Từ 01/01/2022 đến 30/09/2022</i>	<i>Từ 01/01/2021 đến 30/09/2021</i>
Lợi nhuận/(lỗ) thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	120.268.256.164	169.070.985.136	418.765.469.927	567.560.981.370
Ảnh hưởng suy giảm do chi phí lãi vay phát sinh từ trái phiếu chuyển đổi	-	-	-	-
<b>Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm</b>	<b>120.268.256.164</b>	<b>169.070.985.136</b>	<b>418.765.469.927</b>	<b>567.560.981.370</b>
	<i>Từ 01/07/2022 đến 30/09/2022</i>	<i>Từ 01/07/2021 đến 30/09/2021</i>	<i>Từ 01/01/2022 đến 30/09/2022</i>	<i>Từ 01/01/2021 đến 30/09/2021</i>
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	411.930.113	358.051.208	411.930.113	339.354.616
Ảnh hưởng suy giảm do: <i>Trái phiếu có thể chuyển đổi</i>	-	-	-	-
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	411.930.113	358.051.208	411.930.113	339.354.616
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>292</b>	<b>472</b>	<b>1.017</b>	<b>1.672</b>
<b>Lãi suy giảm trên cổ phiếu</b> ( VND/cổ phiếu)	<b>292</b>	<b>472</b>	<b>1.017</b>	<b>1.672</b>



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)**  
 tại ngày 30 tháng 09 năm 2022 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày  
 Đơn vị: VND

**26. DOANH THU**

**26.1 Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Từ 01/07/2022 đến 30/09/2022	Từ 01/07/2021 đến 30/09/2021	Từ 01/01/2022 đến 30/09/2022	Từ 01/01/2021 đến 30/09/2021
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>1.053.401.335.486</b>	<b>894.296.715.081</b>	<b>3.230.657.848.124</b>	<b>3.040.106.209.903</b>
<i>Trong đó:</i>				
Doanh thu dịch vụ bất động sản	530.536.239.395	463.122.229.846	2.037.926.479.644	2.277.580.855.615
Doanh thu từ bán căn hộ, nhà phố và đất nền	487.420.885.630	416.808.713.666	1.105.004.092.362	723.141.083.644
Doanh thu dịch vụ khác	35.444.210.461	14.365.771.569	87.727.276.118	39.384.270.644
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>				
Hàng bán trả lại	(401.519.682)	-	(18.462.791.955)	(18.047.213.721)
<b>DOANH THU THUẦN</b>	<b>1.052.999.815.804</b>	<b>894.296.715.081</b>	<b>3.212.195.056.169</b>	<b>3.022.058.996.182</b>

**26.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

	Từ 01/07/2022 đến 30/09/2022	Từ 01/07/2021 đến 30/09/2021	Từ 01/01/2022 đến 30/09/2022	Từ 01/01/2021 đến 30/09/2021
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	11.559.756.134	16.035.184.126	32.466.360.049	34.703.699.972
Thu nhập từ thanh lý khoản đầu tư	3.347.556.697	-	4.815.413.746	806.226.812
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>14.907.312.831</b>	<b>16.035.184.126</b>	<b>37.281.773.795</b>	<b>35.509.926.784</b>

**27. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP**

	Từ 01/07/2022 đến 30/09/2022	Từ 01/07/2021 đến 30/09/2021	Từ 01/01/2022 đến 30/09/2022	Từ 01/01/2021 đến 30/09/2021
Giá vốn dịch vụ bất động sản	147.407.398.527	124.807.206.538	559.550.879.567	610.463.371.208
Giá vốn bán căn hộ, nhà phố và đất nền	232.354.813.224	220.818.654.661	619.383.914.664	448.939.086.600
Giá vốn dịch vụ khác	15.571.897.520	12.321.149.765	64.081.705.419	29.686.096.169
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>395.334.109.271</b>	<b>357.947.010.964</b>	<b>1.243.016.499.650</b>	<b>1.089.088.553.977</b>



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)**

tại ngày 30 tháng 09 năm 2022 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

**28. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	<i>Từ 01/07/2022 đến 30/09/2022</i>	<i>Từ 01/07/2021 đến 30/09/2021</i>	<i>Từ 01/01/2022 đến 30/09/2022</i>	<i>Từ 01/01/2021 đến 30/09/2021</i>
Chi phí đi vay	28.235.570.592	24.473.172.067	82.817.920.284	54.191.900.124
Khác	3.314.271.196	-	3.520.399.715	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>31.549.841.788</b>	<b>24.473.172.067</b>	<b>86.338.319.999</b>	<b>54.191.900.124</b>

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

	<i>Từ 01/07/2022 đến 30/09/2022</i>	<i>Từ 01/07/2021 đến 30/09/2021</i>	<i>Từ 01/01/2022 đến 30/09/2022</i>	<i>Từ 01/01/2021 đến 30/09/2021</i>
<b>Chi phí bán hàng</b>	<b>265.547.578.664</b>	<b>119.990.176.111</b>	<b>712.556.650.183</b>	<b>435.889.477.623</b>
Chi phí lương	108.224.106.859	64.860.736.283	327.260.945.652	236.890.522.338
Chi phí quảng cáo	67.861.265.163	37.938.625.562	143.939.478.086	103.865.627.280
Chi phí hỗ trợ lãi vay	51.917.517.265	-	118.962.217.513	-
Chi phí khấu hao và hao mòn	5.928.101.909	681.156.228	11.216.554.509	2.167.492.553
Chi phí khác	31.616.587.468	16.509.658.038	111.177.454.423	92.965.835.452
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>132.839.795.661</b>	<b>94.564.758.205</b>	<b>428.145.941.693</b>	<b>336.569.396.178</b>
Chi phí lương	74.747.685.640	47.022.332.158	234.891.635.133	173.975.154.167
Chi phí dịch vụ mua ngoài	35.518.450.511	14.620.794.239	78.650.372.541	50.510.230.943
Chi phí dự phòng	1.978.374.718	140.000.000	30.303.789.693	20.146.775.858
Chi phí lợi thế thương mại	5.252.205.789	5.333.656.695	15.838.068.271	15.991.634.981
Chi phí khấu hao và hao mòn	5.599.839.731	5.556.303.002	14.968.509.891	13.588.576.240
Chi phí khác	9.743.239.272	21.891.672.111	53.493.566.164	62.357.023.989
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>398.387.374.325</b>	<b>214.554.934.316</b>	<b>1.140.702.591.876</b>	<b>772.458.873.801</b>



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)**

tại ngày 30 tháng 09 năm 2022 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

**30. 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.

	<i>Từ 01/07/2022 đến 30/09/2022</i>	<i>Từ 01/07/2021 đến 30/09/2021</i>	<i>Từ 01/01/2022 đến 30/09/2022</i>	<i>Từ 01/01/2021 đến 30/09/2021</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	53.419.624.274	65.297.142.438	195.337.721.695	253.000.097.434
Chi phí (thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	593.024.147	6.001.350.503	(69.045.323.555)	5.426.858.380
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>54.012.648.421</b>	<b>71.298.492.941</b>	<b>126.292.398.140</b>	<b>258.426.955.814</b>

**31. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

Danh sách các bên liên quan có tồn tại quan hệ kiểm soát hoặc có phát sinh giao dịch, số dư trong kỳ và tại ngày 30 tháng 9 năm 2022 như sau:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh (“DXG”)	Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Xây dựng FBV (“FBV”)	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Đất Xanh E&C (“E&C”)	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty TNHH Charm & CI Việt Nam (“Charm & CI”)	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Dịch vụ Hà Thuận Hùng (“Hà Thuận Hùng”)	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Vicco Sài Gòn (“Vicco”)	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hà An (“Hà An”)	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Miền Bắc (“DTMB”)	Công ty trong cùng tập đoàn
Ông Nguyễn Trường Sơn	Chủ tịch
Ông Trần Quốc Thịnh	Phó Chủ tịch
Ông Dương Văn Bắc	Thành viên HĐQT
Ông Phạm Anh Khôi	Thành viên HĐQT
Ông Trần Thanh Tân	Thành viên HĐQT độc lập
Bà Phạm Thị Nguyên Thanh	Tổng Giám đốc

*Các điều kiện và điều khoản của các giao dịch với các bên liên quan*

Các nghiệp vụ với các công ty có liên quan bao gồm tất cả các nghiệp vụ được thực hiện với các công ty mà Nhóm công ty có mối liên kết thông qua quan hệ đầu tư, nhận đầu tư hoặc thông qua một nhà đầu tư chung và do đó sẽ là thành viên của cùng một công ty. Các nghiệp vụ bán hàng và mua hàng với các bên liên quan được thực hiện theo mức giá và các điều khoản niêm yết thông thường trên thị trường.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)**

tại ngày 30 tháng 09 năm 2022 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

**31. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Cho kỳ kế toán Từ 01/01/2022 đến 30/09/2022</i>	<i>Cho kỳ kế toán Từ 01/01/2021 đến 30/09/2021</i>
DXG	Công ty mẹ	Doanh thu cung cấp dịch vụ môi giới	432.929.221	1.322.570.039
		Doanh thu dịch vụ phần mềm	4.492.034.431	-
		Chi phí phân chia doanh thu	1.886.454.305	-
		Thu nhập khác	102.312.328	-
		Thoái vốn	-	699.025.040.000
		Hoàn trả vốn HĐHTKD	-	13.704.426.422
		Lợi nhuận phân chia từ HĐHTKD	-	13.358.755.116
		Hà An	Công ty cùng tập đoàn	Doanh thu cung cấp dịch vụ môi giới
Vicco	Công ty cùng tập đoàn	Cho vay	180.000.000.000	-
		Thu nợ vay	100.000.000.000	-
		Doanh thu dịch vụ quản lý bất động sản	7.409.541.922	-
		Lãi cho vay	668.493.150	-
		Ký quỹ môi giới dự án	-	543.000.000.000
		Phí chuyển giao mặt bằng	-	1.410.010.500
		Phí thuê văn phòng	-	474.632.550
FBV	Công ty cùng tập đoàn	Chi phí xây dựng dự án	41.169.014.403	1.345.647.348
DTMB	Công ty cùng tập đoàn	Phạt hợp đồng	108.800.000	-
		Ký quỹ môi giới dự án	-	9.200.000.000
E&C	Công ty cùng tập đoàn	Chuyển nhượng hàng hoá bất động sản	7.078.238.372	-
		Chi phí xây dựng dự án	5.295.055.822	-



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)**

tại ngày 30 tháng 09 năm 2022 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

**31. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Tại ngày 30 tháng 09 năm 2022</i>	<i>Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
<b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</b>				
Hà An	Công ty cùng tập đoàn	Doanh thu cung cấp dịch vụ môi giới	754.038.808.743	702.882.227.680
FBV	Công ty cùng tập đoàn	Doanh thu cung cấp dịch vụ môi giới	5.710.591.000	12.210.591.000
DTMB	Công ty cùng tập đoàn	Doanh thu cung cấp dịch vụ môi giới	-	60.686.692.798
DXG	Công ty mẹ	Doanh thu cung cấp dịch vụ môi giới	-	1.799.978.628
			<b>759.749.399.743</b>	<b>777.579.490.106</b>

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Tại ngày 30 tháng 09 năm 2022</i>	<i>Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
<b>Phải thu khác</b>				
DXG	Công ty mẹ	Kỹ quỹ	9.583.744.458	9.633.744.458
		Chi hộ	2.480.489.982	2.461.012.482

Hà An	Công ty cùng tập đoàn	Kỹ quỹ môi giới	1.950.550.000.000	1.684.450.000.000
		Tạm hoàn ứng cho chủ đầu tư	2.357.654.819.427	1.578.882.475.033
		Kỹ quỹ thuê mặt bằng	400.000.000	500.000.000
		Lãi vay	668.493.150	-

Charm & CI	Công ty cùng tập đoàn	Kỹ quỹ môi giới dự án	182.382.257.533	182.382.257.533
FBV	Công ty cùng tập đoàn	Góp vốn theo HĐHTKD	14.331.362.520	27.731.362.520
DTMB	Công ty cùng tập đoàn	Tiền đặt cọc, ký quỹ dự án	3.300.000.000	3.500.000.000
Vicco	Công ty cùng tập đoàn	Tiền đặt cọc thuê văn phòng	1.052.271.720	1.052.271.720

**4.522.403.438.790      3.490.593.123.746**



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)**

tại ngày 30 tháng 09 năm 2022 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Tại ngày 30 tháng 09 năm 2022</i>	<i>Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
<b>Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>				
DXG	Công ty mẹ	Trả trước dịch vụ môi giới	-	96.526.734
FBV	Công ty cùng tập đoàn	Xây dựng nhà mẫu	46.402.986.155	13.715.521.156
DTMB	Công ty cùng tập đoàn	Trả trước dịch vụ môi giới	-	1.320.282.500
E&C	Công ty cùng tập đoàn	Phí phát triển dự án	1.500.000.000	-
			<b>47.902.986.155</b>	<b>15.132.330.390</b>

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Tại ngày 30 tháng 09 năm 2022</i>	<i>Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
<b>Phải trả người bán ngắn hạn</b>				
DXG	Công ty mẹ	Lợi nhuận phân chia từ HĐHTKD	37.704.445.562	85.916.661.327
E&C	Công ty cùng tập đoàn	Chi phí dịch vụ dự án	8.864.983.479	12.146.323.191
Vicco	Công ty cùng tập đoàn	Chi phí thuê văn phòng	510.545.772	1.764.173.318
Hà An	Công ty cùng tập đoàn	Chi phí thuê mặt bằng	650.741.869	1.551.011.550
			<b>47.730.716.682</b>	<b>101.378.169.386</b>



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)**

tại ngày 30 tháng 09 năm 2022 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Tại ngày 30 tháng 09 năm 2022</i>	<i>Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
<b>Phải trả ngắn hạn khác</b>				
DXG	Công ty mẹ	Góp vốn theo HĐHTKD	103.913.184.000	124.913.184.000
Hà Thuận Hùng	Công ty cùng tập đoàn	Góp vốn theo HĐHTKD	10.000.000.000	10.000.000.000
Hà An	Công ty cùng tập đoàn	Thu hộ	8.535.927.286	2.611.369.904
FBV	Công ty cùng tập đoàn	Nhận ký quỹ	50.000.000	50.000.000
			<b>122.499.111.286</b>	<b>137.574.553.904</b>

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Tại ngày 30 tháng 09 năm 2022</i>	<i>Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
<b>Người mua trả tiền trước ngắn hạn</b>				
DXG	Công ty mẹ	Tạm ứng chi phí dịch vụ phần mềm	226.000.000	-
			<b>226.000.000</b>	<b>-</b>



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)**

tại ngày 30 tháng 09 năm 2022 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

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

Thu nhập và thù lao của các thành viên Hội đồng Quản trị:

<i>Họ và tên</i>	<i>Chức vụ</i>		<i>Cho kỳ kế toán Từ 01/01/2022 đến 30/09/2022</i>	<i>Cho kỳ kế toán Từ 01/01/2021 đến 30/09/2021</i>
Ông Lương Trí Thìn	Chủ tịch HĐQT (Miễn nhiệm ngày 18 tháng 10 năm 2021)	Thù lao(*)	312.000.000	-
Ông Nguyễn Trường Sơn	Chủ tịch HĐQT (Bổ nhiệm ngày 18 tháng 10 năm 2021)	Lương và thưởng Thù lao (*)	1.169.162.798 168.000.000	- -
Bà Đỗ Thị Thái	Phó Chủ tịch (Miễn nhiệm ngày 04 tháng 05 năm 2021)	Thù lao(*)	41.333.333	-
Ông Hà Đức Hiếu	Thành viên HĐQT	Thù lao(*)	180.000.000	-
Ông Phạm Anh Khôi	Thành viên HĐQT	Lương và thưởng Thù lao (*)	300.000.000 120.000.000	441.750.000 -
Ông Trần Thanh Tân	Thành viên HĐQT (Bổ nhiệm ngày 04 tháng 05 năm 2021)	Thù lao (*)	157.333.333	-
			<b>1.337.162.798</b>	<b>441.750.000</b>

(\*) Đây là khoản thù lao Hội đồng quản trị năm 2021 được chi trong năm 2022 sau khi thông qua Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01/2022/NQ-DXS/ĐHĐCĐ ngày 24 tháng 4 năm 2022.

Thu nhập các thành viên Ban Tổng Giám Đốc

<i>Thành viên</i>	<i>Chức vụ</i>		<i>Cho kỳ kế toán Từ 01/01/2022 đến 30/09/2022</i>	<i>Cho kỳ kế toán Từ 01/01/2021 đến 30/09/2021</i>
Ông Nguyễn Trường Sơn	Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 18 tháng 10 năm 2021)	Lương và thưởng	-	1.283.365.713
Bà Phạm Thị Nguyên Thanh	Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 18 tháng 10 năm 2021)	Lương và thưởng	2.148.062.260	1.362.939.007
Các thành viên quản lý khác		Lương và thưởng	-	1.733.700.126
			<b>2.148.062.260</b>	<b>4.380.004.846</b>



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)**

tại ngày 30 tháng 09 năm 2022 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

**32. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN**

Nhóm Công ty lựa chọn các bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là bộ phận báo cáo chính yếu vì rủi ro và tỷ suất sinh lời của Nhóm Công ty bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về sản phẩm và dịch vụ do Nhóm Công ty cung cấp. Các bộ phận theo khu vực địa lý là bộ phận báo cáo thứ yếu. Các hoạt động kinh doanh của Nhóm Công ty được tổ chức và quản lý theo tính chất của sản phẩm và dịch vụ do Nhóm Công ty cung cấp với mỗi một bộ phận là một đơn vị kinh doanh chiến lược cung cấp các sản phẩm khác nhau và phục vụ các thị trường khác nhau.

Nhóm Công ty chủ yếu hoạt động trong lĩnh vực là dịch vụ môi giới bất động sản và đầu tư và phát triển dự án bất động sản.

Giá áp dụng cho các giao dịch giữa các bộ phận được xác định trên cơ sở khách quan tương tự như với các bên thứ ba. Doanh thu, chi phí và kết quả kinh doanh của các bộ phận bao gồm các giao dịch giữa các bộ phận. Các giao dịch này được loại trừ khi lập báo cáo tài chính hợp nhất.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)**

tại ngày 30 tháng 09 năm 2022 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày  
Đơn vị: VND

**32. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)*****Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh***

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Nhóm Công ty như sau:

	Dịch vụ môi giới bất động sản	Đầu tư và phát triển dự án bất động sản	Loại trừ	Tổng cộng
<i>Vào ngày và cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2022 đến 30/09/2022</i>				
<b>Doanh thu thuần</b>				
Doanh thu hoạt động kinh doanh	2.443.934.266.702	1.176.682.212.889	(408.421.423.422)	3.212.195.056.169
<b>Kết quả</b>				-
Lợi nhuận gộp của bộ phận	1.513.475.002.967	498.447.524.713	(42.743.971.161)	1.969.178.556.519
Chi phí không phân bổ				1.140.702.591.876
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh				828.475.964.643
Doanh thu tài chính				37.281.773.795
Chi phí tài chính				86.338.319.999
Lãi khác				18.551.001.368
Lợi nhuận trước thuế				797.970.419.807
Chi phí thuế TNDN				195.337.721.695
Chi phí thuế TNDN hoãn lại				(69.045.323.555)
Lợi nhuận sau thuế				671.678.021.667
Lợi ích cổ đông không kiểm soát				252.912.551.740
<b>Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ</b>				<b>418.765.469.927</b>
<b>Tài sản và nợ phải trả</b>				-
Tài sản bộ phận	12.604.176.837.110	5.095.212.728.717	(1.473.108.640.879)	16.226.280.924.948
Tài sản không phân bổ				1.346.106.286.994
<b>Tổng tài sản</b>				<b>17.572.387.211.942</b>
Nợ phải trả bộ phận	6.404.990.217.655	3.362.503.978.099	(1.390.867.080.593)	8.376.627.115.161
Nợ phải trả không phân bổ				669.835.881.790
<b>Tổng nợ phải trả</b>				<b>9.046.462.996.951</b>



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)**

tại ngày 30 tháng 09 năm 2022 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

**32. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)***Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh*

	Dịch vụ môi giới bất động sản	Đầu tư và phát triển dự án bất động sản	Loại trừ	Tổng cộng
<i>Vào ngày và cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2021 đến 30/09/2021</i>				
<b>Doanh thu thuần</b>				
Doanh thu hoạt động kinh doanh	2.730.453.019.155	723.141.083.644	(431.535.106.617)	3.022.058.996.182
<b>Kết quả</b>				
Lợi nhuận gộp của bộ phận	1.657.068.100.941	273.883.723.354	2.018.617.910	1.932.970.442.205
Chi phí không phân bổ				(772.458.873.801)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh				1.160.511.568.404
Doanh thu tài chính				35.509.926.784
Chi phí tài chính				(54.191.900.124)
Lãi khác				10.596.567.580
Lợi nhuận trước thuế				1.152.426.162.644
Chi phí thuế TNDN				(253.000.097.434)
Chi phí thuế TNDN hoãn lại				(5.426.858.380)
Lợi nhuận sau thuế				893.999.206.830
Lợi ích cổ đông không kiểm soát				326.438.225.460
<b>Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ</b>				<b>567.560.981.370</b>
<b>Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021</b>				
<b>Tài sản và nợ phải trả</b>				
Tài sản bộ phận	12.339.175.750.655	2.417.016.068.189	(1.330.726.969.363)	13.425.464.849.481
Tài sản không phân bổ				1.722.346.378.318
<b>Tổng tài sản</b>				<b>15.147.811.227.799</b>
Nợ phải trả bộ phận	7.236.475.304.135	696.969.712.342	(1.319.257.681.971)	6.614.187.334.506
Nợ phải trả không phân bổ				770.098.749.788
<b>Tổng nợ phải trả</b>				<b>7.384.286.084.294</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)**

tại ngày 30 tháng 09 năm 2022 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

**33. SỰ KIẾN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN*****Phát hành cổ phiếu để chia cổ tức năm 2021 từ nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối***

Theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 06/2022/NQ-DXS/HĐQT ngày 20 tháng 07 năm 2022, Nhóm Công ty đã thực hiện phương án phát hành cổ phiếu để chia cổ tức năm 2021 từ nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến thời điểm 31/12/2021 trên Báo cáo tài chính hợp nhất đã kiểm toán với tỷ lệ thực hiện quyền là 100:10 cho các cổ đông hiện hữu. Tính đến thời điểm phát hành báo cáo tài chính, Nhóm Công ty đã hoàn tất phương án phát hành.



**Đào Thị Linh**  
Người lập



**Nguyễn Huỳnh Quang Tuấn**  
Kế toán trưởng



**Phạm Thị Nguyên Thanh**  
Tổng Giám đốc

Ngày 25 tháng 10 năm 2022