

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Ngày 31 tháng 12 năm 2022



DATXANH GROUP

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

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
THÔNG TIN CHUNG	1
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	3
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	7
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ	8
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	10

**THÔNG TIN CHUNG****CÔNG TY**

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

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

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

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại Số 2W, Đường Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam và chi nhánh tại Lầu 16, Tòa nhà Center Building, Số 1, Đường Nguyễn Huy Tưởng, Phường Thanh Xuân Trung, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Lương Trí Thìn	Chủ tịch	
Ông Trần Việt Anh	Thành viên	Từ nhiệm ngày 18 tháng 03 năm 2022
Ông Hà Đức Hiếu	Thành viên	
Ông Bùi Ngọc Đức	Thành viên	
Bà Đỗ Thị Thái	Thành viên	
Ông Nguyễn Phạm Anh Tài	Thành viên	Bỏ nhiệm ngày 28 tháng 05 năm 2022

ỦY BAN KIỂM TOÁN

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

Ông Trần Việt Anh	Chủ tịch	Từ nhiệm ngày 18 tháng 03 năm 2022
Ông Nguyễn Phạm Anh Tài	Chủ tịch	Bỏ nhiệm ngày 21 tháng 06 năm 2022
Ông Hà Đức Hiếu	Thành viên	

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ông Bùi Ngọc Đức	Tổng Giám đốc
Bà Đỗ Thị Thái	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Trường Sơn	Phó Tổng Giám đốc
Ông Dương Văn Bắc	Phó Tổng Giám đốc
Ông Lê Văn Hưng	Phó Tổng Giám đốc
Ông Lương Trí Thảo	Phó Tổng Giám đốc
Ông Lê Hà	Phó Tổng Giám đốc
Bà Bùi Thanh Thảo	Kế toán trưởng

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này là Ông Bùi Ngọc Đức.



BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ Phần Tập Đoàn Đất Xanh (“Công ty”) trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (sau đây gọi chung là “Tập đoàn”) cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022.

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

Ban 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 Tập đoàn trong kỳ và năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc cần phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Tập đoàn 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 Tập đoàn sẽ tiếp tục hoạt động.


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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban 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 Tập đoàn vào ngày 31 tháng 12 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.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc: 


Bùi Ngọc Đức
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 21 tháng 01 năm 2023

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
QUÝ IV NĂM 2022
TẠI NGÀY 31/12/2022**

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Tại 31/12/2022	Tại 31/12/2021
A. Tài sản ngắn hạn	100		27.800.221.453.552	25.255.041.006.268
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	918.978.826.275	2.737.676.795.617
1. Tiền	111		279.909.875.986	919.788.961.043
2. Các khoản tương đương tiền	112		639.068.950.289	1.817.887.834.574
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		181.165.950.382	285.928.286.212
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5	181.165.950.382	285.928.286.212
III. Các khoản phải thu	130		12.169.293.989.146	10.795.975.183.721
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	1.830.659.188.665	1.720.487.453.106
2. Trả trước cho người bán	132	7	1.779.284.652.219	2.179.711.511.301
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	8	915.688.910.004	616.232.182.201
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	9	7.995.405.995.376	6.679.333.028.150
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137	10	(351.775.228.115)	(399.788.991.037)
6. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		30.470.997	-
IV. Hàng tồn kho	140	11	14.238.051.354.600	11.238.340.946.889
1. Hàng tồn kho	141		14.238.051.354.600	11.238.340.946.889
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		292.731.333.149	197.119.793.829
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	12	131.175.413.535	112.009.131.084
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		157.075.258.662	84.292.747.878
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		4.480.660.952	817.914.867

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

QUÝ IV NĂM 2022

TẠI NGÀY 31/12/2022

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Tại 31/12/2022	Tại 31/12/2021
B. Tài sản dài hạn	200		2.971.194.229.500	2.999.020.049.147
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		147.127.686.974	516.495.680.032
1. Trả trước cho người bán dài hạn	212		101.925.000	101.925.000
2. Phải thu dài hạn khác	216	9	147.025.761.974	516.393.755.032
II. Tài sản cố định	220		393.870.347.577	426.592.757.972
1. Tài sản cố định hữu hình	221	13	328.395.675.501	357.917.520.143
- Nguyên giá	222		475.595.305.792	598.138.657.964
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(147.199.630.291)	(240.221.137.821)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	14	65.474.672.076	68.675.237.829
- Nguyên giá	228		93.266.921.346	87.208.724.773
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(27.792.249.270)	(18.533.486.944)
III. Bất động sản đầu tư	230	15	132.234.528.324	115.007.229.092
- Nguyên giá	231		262.806.975.090	123.600.436.442
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(130.572.446.766)	(8.593.207.350)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		711.409.198.338	662.693.888.918
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	16	711.409.198.338	662.693.888.918
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		506.281.793.724	353.360.689.395
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	17	481.281.793.724	257.360.689.395
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	76.000.000.000
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		25.000.000.000	20.000.000.000
VI. Tài sản dài hạn khác	260		1.080.270.674.563	924.869.803.738
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	12	650.633.830.492	506.477.495.735
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		257.376.081.012	207.236.023.569
3. Tài sản dài hạn khác	268	18	1.390.000.000	1.390.000.000
4. Lợi thế thương mại	269	19	170.870.763.059	209.766.284.434
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		30.771.415.683.052	28.254.061.055.415

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

QUÝ IV NĂM 2022

TẠI NGÀY 31/12/2022

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Tại 31/12/2022	Tại 31/12/2021
C. Nợ phải trả	300		16.751.282.590.196	14.872.585.915.021
I. Nợ ngắn hạn	310		12.770.574.864.626	13.256.722.091.813
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	20	1.149.351.958.450	848.969.674.956
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	21	2.382.744.476.678	2.187.000.168.901
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	22	785.243.332.985	1.141.595.121.482
4. Phải trả người lao động	314		121.024.414.828	158.115.574.466
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	23	1.188.977.604.875	1.141.342.815.091
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	24	167.536.390.777	55.608.223.525
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	25	4.753.172.278.350	4.624.139.478.446
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	26	2.022.884.403.193	2.962.805.881.517
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		199.640.004.490	137.145.153.429
II. Nợ dài hạn	330		3.980.707.725.570	1.615.863.823.208
1. Phải trả dài hạn khác	337		131.337.646.990	1.777.389.000
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	26	3.748.480.104.514	1.517.104.929.560
3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		98.205.818.784	93.263.739.269
4. Dự phòng phải trả dài hạn	342		2.684.155.282	3.717.765.379

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ QUÝ IV NĂM 2022 TẠI NGÀY 31/12/2022

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Tại 31/12/2022	Tại 31/12/2021
D. Nguồn vốn chủ sở hữu	400		14.020.133.092.856	13.381.475.140.394
I. Nguồn vốn chủ sở hữu	410		14.020.133.092.856	13.381.475.140.394
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	27.1	6.117.790.020.000	5.977.730.480.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		6.117.790.020.000	5.977.730.480.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412	27.1	80.398.440.806	10.677.980.806
3. Vốn khác của chủ sở hữu	414		634.480.052.599	32.030.490.000
4. Cổ phiếu quỹ (*)	415	27.1	(2.500.560.000)	(2.500.560.000)
5. Quỹ đầu tư phát triển	418	27.1	106.673.070.652	82.466.447.657
6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	27.1	2.242.267.422.748	2.669.077.393.194
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		2.093.441.872.917	1.511.817.064.863
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		148.825.549.831	1.157.260.328.331
7. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		4.841.024.646.051	4.611.992.908.737
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		30.771.415.683.052	28.254.061.055.415

Ngày 24 tháng 01 năm 2023

NGƯỜI LẬP BIỂU



NGUYỄN NHẬT THIÊN

KẾ TOÁN TRƯỞNG



BÙI THANH THẢO

TỔNG GIÁM ĐỐC



 BÙI NGỌC ĐỨC

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ QUÝ IV NĂM 2022

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 4	
			Năm 2022	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2021
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	28.1	1,016,396,954,213	2,293,538,386,060	5,632,614,100,054	10,131,420,687,101
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		32,031,850,196	23,615,866,072	51,191,632,014	42,035,949,263
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		984,365,104,017	2,269,922,519,988	5,581,422,468,040	10,089,384,737,838
4. Giá vốn hàng bán	11	29	550,602,883,305	1,146,576,167,476	2,636,763,695,130	4,491,591,910,436
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		433,762,220,712	1,123,346,352,512	2,944,658,772,910	5,597,792,827,402
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	28.2	34,450,119,727	259,698,867,126	464,186,912,249	352,726,616,506
7. Chi phí tài chính	22	30	167,486,747,442	134,502,829,181	521,115,210,483	543,611,625,605
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		163,499,762,283	67,108,147,566	486,135,491,519	467,967,195,740
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24	17	(8,477,177)	325,036,444	1,634,730,634	325,036,444
9. Chi phí bán hàng	25	31	248,809,159,004	334,575,468,159	1,056,917,549,568	1,887,483,177,447
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	31	449,231,267,377	515,807,287,461	1,081,691,367,315	997,632,206,311
11 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(397,323,310,561)	398,484,671,281	750,756,288,427	2,522,117,470,989
12. Thu nhập khác	31		14,374,926,959	13,537,685,733	72,189,584,217	70,053,075,590
13. Chi phí khác	32		41,443,065,198	51,191,530,706	79,504,795,496	76,151,228,264
14. Lợi nhuận khác	40		(27,068,138,239)	(37,653,844,973)	(7,315,211,279)	(6,098,152,674)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		(424,391,448,800)	360,830,826,308	743,441,077,148	2,516,019,318,315
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	32	(16,924,108,096)	87,820,941,182	316,427,454,488	849,225,776,906
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	32	52,538,622,202	27,525,417,052	(42,017,648,186)	71,737,236,074
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		(460,005,962,906)	245,484,468,074	469,031,270,846	1,595,056,305,335
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		(407,619,188,073)	275,279,783,954	148,825,549,831	1,157,260,328,331
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		(52,386,774,833)	(29,795,315,880)	320,205,721,015	437,795,977,004
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	27.4	(672)	462	245	1,942
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	27.4	(672)	462	245	1,931

NGƯỜI LẬP BIỂU

Nguyễn Nhật Thiên

NGUYỄN NHẬT THIÊN

KẾ TOÁN TRƯỞNG

Bùi Thanh Thảo

BÙI THANH THẢO

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐÁT XANH
Ngày 22 tháng 12 năm 2022



**DATXANH GROUP**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH
2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. HCM, VNMẫu số B 03a – DN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-
BTC)

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
(THEO PHƯƠNG PHÁP GIÁN TIẾP)
QUÝ IV NĂM 2022**

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 4	
			Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		743.441.077.148	2.155.188.492.007
2. Điều chỉnh các khoản			458.773.901.193	376.729.715.003
Khấu hao TSCĐ	02	13. 14. 15. 19	86.732.516.781	56.245.169.417
Các khoản dự phòng	03		303.537.732.816	4.269.308.671
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(417.631.839.923)	(84.643.811.259)
Chi phí lãi vay	06	30	486.135.491.519	400.859.048.174
3. Lợi nhuận từ HĐ kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		1.202.214.978.341	2.531.918.207.010
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(2.328.133.189.175)	(1.592.760.320.037)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(3.203.020.191.368)	745.490.247.275
Tăng, giảm các khoản phải trả	11		1.877.214.289.302	(1.216.355.482.390)
Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(304.631.553.637)	770.582.486.242
Tiền lãi vay đã trả	14		(571.214.391.085)	(292.795.553.554)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	22	(485.103.268.133)	(386.374.786.946)
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(60.570.030.906)	(80.350.035.469)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(3.873.243.356.661)	479.354.762.131
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		(148.250.141.921)	(84.492.777.850)
Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TS DH khác	22		7.690.984.865	18.151.581.688
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(895.469.997.514)	(1.729.203.856.413)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		725.355.605.541	848.520.314.140
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(219.437.433.110)	(1.101.086.354.129)
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		697.520.170.815	2.140.317.314.865
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		67.480.347.854	73.944.158.441
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		234.889.536.530	166.150.380.742

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



DATXANH GROUP

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

Mẫu số B 03a – DN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-
BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
(THEO PHƯƠNG PHÁP GIÁN TIẾP)
QUÝ IV NĂM 2022**

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 4	
			Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		416.420.747.252	1.414.289.866.549
Tiền thu từ đi vay	33	26	7.322.976.066.654	2.482.180.051.755
Tiền trả nợ gốc vay	34	26	(5.582.160.671.357)	(1.894.096.947.228)
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(337.580.291.760)	(296.417.938.640)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		1,819,655,850,789	1.705.955.032.436
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		(1,818,697,969,342)	2.351.460.175.309
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	4	2,737,676,795,617	1.779.630.924.503
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	4	918,978,826,275	4.131.091.099.812

Ngày 21 tháng 01 năm 2023

NGƯỜI LẬP BIỂU

NGUYỄN NHẬT THIÊN

KẾ TOÁN TRƯỞNG

BÙI THANH THẢO

TỔNG GIÁM ĐỐC



BÙI NGỌC ĐỨC



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

Mẫu số B 03a – DN
(Ban hành theo Thông tư số
202/2014/TT-BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2022
(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)
Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

1. THÔNG TIN CÔNG TY

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

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

Hoạt động kinh doanh chính trong kỳ hiện tại của Công ty và các công ty con (“Tập đoàn”) là xây dựng, kinh doanh bất động sản và dịch vụ.

Tập đoàn 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 Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là: 3.773 (Ngày 31 tháng 12 năm 2021: 6.433).

Cơ cấu tổ chức

Cơ cấu tổ chức của Công ty bao gồm 85 công ty con sau:

Tên công ty con	Lĩnh vực sskinh doanh	Tình trạng hoạt động	Tỷ lệ biểu quyết (%)
1. Công ty Cổ phần Dịch Vụ Bất Động Sản Đất Xanh (“DXS”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	60.33
2. Công ty Cổ phần Vicco Sài Gòn (“Vicco Sài Gòn”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	99.99
3. Công ty Cổ Phần Hội An Invest (“Đất Xanh Hội An”)	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	99.99
4. Công ty Cổ Phần Đầu Tư Đồng Nai	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100
5. Công ty Cổ Phần Sài Gòn Riverview (“Saigon Riverview”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	99.99
6. Công ty Cổ Phần Đầu Tư Bất Động Sản Miền Bắc (trước đây là Công ty TNHH Đầu Tư BĐS Đất Xanh)	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	99.90
7. Công ty CP Đất Xanh E&C	Xây dựng	Đang hoạt động	75.79
8. Công ty Cổ Phần Xây dựng FBV	Xây dựng	Đang hoạt động	61.74
9. Công ty CP ĐT Kinh Doanh BĐS Hà An	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	99.99
10. Công ty Cổ Phần Đầu Tư Dầu Khí Thăng Long (“Thăng Long Petrol”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	99.90

**DATXANH GROUP**

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

Mẫu số B 09a – DN
 (Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-
 BTC
 Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

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

11. Công ty Cổ Phần Đầu Tư Đất Viễn Đông (“Vidoland”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	99.99
12. Công ty TNHH Charm & CI Việt Nam	Đầu tư KD Bất Động Sản	Đang hoạt động	100
13. Công ty TNHH Đầu Tư Bất Động Sản Hà An Land	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100
14. Công ty CP Đầu tư Phước Sơn	Kinh doanh BĐS & quyền SDD	Đang hoạt động	100
15. Công ty CP Đầu Tư BĐS Miền Đông	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100
16. Công ty Cổ Phần Đầu Tư Kinh Doanh BĐS Đông Nam Bộ	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100
17. Công ty Cổ Phần Đầu Tư Bất Động Sản Tây Nam Bộ	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100
18. Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Dịch vụ Hà Thuận Hùng (“Hà Thuận Hùng”)	Xây dựng	Đang hoạt động	99.98
19. Công ty Cổ Phần Đầu Tư Kinh Doanh Bất Động Sản Đồng Nai	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100
20. Công ty TNHH Đầu Tư Sài Gòn Riverside (“Saigon Riverside”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	75.00
21. Công ty Cổ phần Dịch vụ và Địa ốc Đất Xanh Miền Bắc (“Đất Xanh Miền Bắc”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	63.50
22. Công ty Cổ phần Địa Ốc Viethomes (“Viethomes”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51.00
23. Công ty Cổ Phần Bất Động Sản Bắc Trung Bộ (trước đây là Công ty Cổ Phần Đất Xanh Nghệ An)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51.00
24. Công Ty Cổ Phần Bất Động Sản Duyên Hải (trước đây là Công ty CP Dịch Vụ và Địa Ốc Đất Xanh Quảng Ninh)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51.00
25. Công ty Cổ Phần Dịch Vụ Quản Lý Tài Sản Và Đầu Tư Asahi Japan	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51.52
26. Công ty Cổ Phần Dịch Vụ và Đầu Tư BĐS Hùng Vương	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	54.26
27. Công Ty Cổ Phần Dịch Vụ Và Đầu Tư Bất Động Sản Kinh Bắc	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51.00

**DATXANH GROUP**

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

Mẫu số B 09a – DN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-
BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2022
(Thẻ hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)
Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

28. Công ty CP Tư Vấn Đầu Tư S-Advices	Hoạt động tư vấn quản lý	Đang hoạt động	98.66
29. Công ty TNHH Tư Vấn S-Media	Quảng cáo	Đang hoạt động	99.00
30. Công ty TNHH S-O Farm	Hoạt động dịch vụ trồng trọt	Đang hoạt động	98.57
31. Công ty Cổ Phần Bất Động Sản Bắc Bộ	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51.00
32. Công ty CP BĐS S- Homes Group	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	87.00
33. Công ty Cổ Phần Dịch Vụ Và Đầu Tư Đất Xanh Miền Tây (trước đây là Công ty Cổ Phần Dịch Vụ Và Xây Dựng Đất Xanh Tây Nam Bộ)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	61.00
34. Công ty Cổ Phần Bất Động Sản Cần Thơ (trước đây là Công ty CP Dịch Vụ Đất Xanh Cần Thơ)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51.00
35. Công ty Cổ Phần Dịch Vụ Bất Động Sản Nam Miền Tây (trước đây là Công ty CP BĐS Đất Xanh An Giang)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51.00
36. Công ty Cổ Phần Dịch Vụ Bất Động Sản Duyên Hải Miền Tây	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51.00
37. Công ty Cổ Phần Bất Động Sản Bắc Miền Tây	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51.00
38. Công ty Cổ phần Đất Xanh Miền Trung (“Đất Xanh Miền Trung”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	55.00
39. Công ty Cổ Phần Đô Thị Thông Minh Việt Nam (trước đây là Công ty Cổ Phần Đất Xanh Đà Nẵng)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51.00
40. Công ty Cổ Phần Bất Động Sản Nam Miền Trung (trước đây là Công ty Cổ Phần Đất Xanh Nam Miền Trung)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	52.38
41. Công ty TNHH Smart Property	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100
42. Công ty TNHH MTV Smart City	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100
43. Công ty TNHH MTV Phát Triển Đô Thị Quảng Ngãi	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100

**DATXANH GROUP**

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

Mẫu số B 09a – DN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-
BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

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

44. Công ty TNHH Phát Triển Đô Thị Quảng Bình	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100
45. Công ty CP Phát Triển Bất Động Sản Emerald (trước đây là Công ty CP Đất Xanh Miền Trung Emerald)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51.00
46. Công ty TNHH Regal Food	Kinh doanh lương thực và thực phẩm	Đang hoạt động	100
47. Công ty CP BĐS Linkgroup	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	80.47
48. Công ty TNHH Đầu Tư Linkland	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100
49. Công ty CP Đầu Tư BĐS Linkhouse	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51.00
50. Công ty CP BĐS Linkhouse Miền trung	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51.00
51. Công ty CP BĐS Linkhouse Tây Nam	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51.00
52. Công ty CP BĐS Ecohome	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100
53. Công ty CP Dịch vụ và Đầu Tư Linkland (trước đây là Công ty CP BĐS Kết Nối)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51.00
54. Công ty TNHH Nông nghiệp Lifarm	Trồng trọt	Đang hoạt động	100
55. Công ty TNHH Đầu Tư Xây Dựng Ngọc Lễ	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	75.00
56. Công ty CP Phát Triển Địa Ốc Nam Trung Bộ (trước đây là CP Dịch Vụ Bất Động Sản Đất Xanh Nam Trung Bộ)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	71.00
57. Công ty CP Công Nghệ BĐS Việt Nam	Công nghệ thông tin	Đang hoạt động	50.99
58. Công ty Cổ Phần DXMD Việt Nam (Công ty Cổ Phần Đầu Tư Và Dịch Vụ Đất Xanh Miền Đông)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	61.00
59. Công ty CP Công Nghệ Ihouzz	Công nghệ thông tin	Đang hoạt động	53.54
60. Công ty Cổ Phần Dịch Vụ Tài Chính Bất Động Sản Tulip	Dịch vụ tài chính	Đang hoạt động	60.00
61. Công ty CP Đất Xanh Premium	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	59.00

**DATXANH GROUP**

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

Mẫu số B 09a – DN
 (Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-
 BTC
 Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2022
 (Thẻ hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)
 Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

62. Công ty CP Tiptek (trước đây là Công ty CP Dịch Vụ BĐS Quốc Tế)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	64.90
63. Công ty CP Đầu Tư Dầu Khí Nha Trang	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	99.87
64. Công ty Cổ Phần Công Nghệ Dịch Vụ Môi Giới Ohio	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	70.31
65. Công ty Cổ Phần Propcom (trước đây là Công ty Cổ Phần Bất Động Sản Redvn)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	99.00
66. Công ty TNHH Một Thành Viên Đất Xanh Tech	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100.00
67. Công ty TNHH Đất Xanh Finance	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100.00
68. Công ty TNHH Athena Invest	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100.00
69. Công ty TNHH Patheon Holdings	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	100.00
70. Công ty TNHH Nhà Ở Ngay Việt Nam	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	98.55
71. Công ty Cổ Phần Đầu Tư Kinh Doanh Bất Động Sản Bình Phước	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	99.75
72. Công ty Cổ Phần Đầu Tư Kinh Doanh Bất Động Sản Bình Thuận	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	99.75
73. Công ty TNHH Đầu Tư DHG	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	100
74. Công ty CP Đầu Tư và Dịch Vụ DN Premium	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	51.00
75. Công ty CP BĐS City Invest	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	55.00
76. Công ty CP Địa Ốc Tây Nguyên	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	51.00
77. Công ty CP Cửu Long Homes	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	51.00
78. Công ty BĐS VN Smarthomes	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	53.00
79. Công ty TNHH Công Nghệ S - Tech	Xuất bản phần mềm	Đang hoạt động	100.00
80. Công ty CP Đầu tư Diamond Tower	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	99.98
81. Công ty CP Đầu tư Ruby Tower	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	99.98
82. Công ty TNHH Đầu Tư Bất Động Sản Phúc Hưng Phát	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100.00
83. Công ty CP Đầu tư và Dịch Vụ Bất Động	Kinh doanh và	Đang hoạt động	56.50



DATXANH GROUP

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

Mẫu số B 09a – DN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-
BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2022
(Thẻ hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)
Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

Sàn Tây Nam	môi giới BĐS		
84. Công ty CP Bất Động Sản Indochine	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51.00
85. Công ty TNHH MTV Regal Hotels& Resort	Kinh doanh cơ sở lưu trú du lịch	Đang hoạt động	100.00

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 Công ty và các công ty con (“Tập đoàn”) được trình bày bằng đồng Việt Nam (“VND”) phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 27 – Báo cáo tài chính năm 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, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ 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 Tập đoàn là Nhật ký chung.

2.3 Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của Tập đoàn 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 sử dụng trong kế toán

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ được lập bằng đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Tập đoàn là VND.



DATXANH GROUP

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

Mẫu số B 09a – DN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-
BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2022
(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)
Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

2.5 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022.

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

Báo cáo tài chính giữa niên độ 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 niên độ giữa các đơn vị trong cùng Tập đoàn, các khoản thu nhập và chi phí, các khoản lãi hoặc lỗ nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này được loại trừ hoàn toàn.

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

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 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.



DATXANH GROUP

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

Mẫu số B 09a – DN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-
BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2022
(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)
Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

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 dựa trên các chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản đó và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đó.

Hàng tồn kho khác

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

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

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

Hàng hóa, công cụ dụng cụ	- chi phí mua theo phương pháp thực tế đích danh
Bất động sản dở dang	- chi phí xây dựng theo phương pháp thực tế đích danh
Nguyên vật liệu	- chi phí mua theo phương pháp bình quân gia quyền
Chi phí sản xuất, kinh doanh 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 nguyên vật liệu và chi phí sản xuất kinh doanh 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 trong kỳ.

3.3 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác sau khi cần 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 Tập đoàn 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 kỳ trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

3.4 Tài sản cố định

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



DATXANH GROUP

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

Mẫu số B 09a – DN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-
BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2022
(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)
Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

Nguyên giá tài sản cố định bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào 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 giữa niên độ khi phát sinh.

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

3.5 Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất bao gồm toàn bộ các chi phí thực tế Tập đoàn đã chi ra có liên quan trực tiếp tới đất sử dụng: tiền chi ra để có quyền sử dụng đất, chi phí cho đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ.

3.6 Khấu hao và hao mòn

Khấu hao tài sản cố định hữu hình và hao mòn tài sản vô hình được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong 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

Tập đoàn không khấu hao quyền sử dụng đất với thời gian sử dụng không thời hạn.

3.7 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị khấu hao lũy kế. Đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá, Tập đoàn không trích khấu hao mà xác định tổn thất do giảm giá trị.

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

Khấu hao bất động sản đầu tư được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản như sau:

Nhà cửa và vật kiến trúc	30 năm
--------------------------	--------

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

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho



DATXANH GROUP

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

Mẫu số B 09a – DN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-
BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2022
(Thẻ hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)
Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

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

3.8 Chi phí đi vay

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

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

3.9 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước của chi phí tương ứng với các lợi ích kinh tế 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 giữa niên độ:

Công cụ dụng cụ xuất dùng với giá trị lớn và được sử dụng trên một năm;

Nhà mẫu; và

Chi phí hoa hồng môi giới.

3.10 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. Tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và những khoản nợ tiềm tàng phải gánh chịu trong hợp nhất kinh doanh của bên bị mua đều ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày hợp nhất kinh doanh.

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



DATXANH GROUP

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

Mẫu số B 09a – DN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-
BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2022
(Thẻ hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)
Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

3.11 Đầu tư vào công ty liên kết

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

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

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

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

3.12 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.13 Các khoản dự phòng

Tập đoàn ghi nhận dự phòng khi có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) là kết quả của một sự kiện đã xảy ra trong quá khứ. Việc thanh toán nghĩa vụ nợ này có thể sẽ dẫn đến sự giảm sút về những lợi ích kinh tế và Tập đoàn có thể đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

3.14 Cổ phiếu quỹ

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

3.15 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp 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.



DATXANH GROUP

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

Mẫu số B 09a – DN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-
BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2022
(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)
Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

Tập đoàn trích lập các quỹ dự phòng sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Tập đoàn 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 Tập đoàn.

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 giữa niên độ.

3.16 Lãi trên cổ phiếu

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

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 Công ty cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ và 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 đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

3.17 Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Tập đoàn 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 biệt thự, nhà phố và căn hộ

Đối với các biệt thự, nhà phố và căn hộ mà Tập đoàn 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 biệt thự, 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 năm được khách hàng xác nhận trên hóa đơn.



DATXANH GROUP

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

Mẫu số B 09a – DN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-
BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2022
(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)
Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

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

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

Tiền cho thuê

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

3.18 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế và thuế phải nộp cho kỳ hiện hành và các kỳ trước được xác định bằng giá trị dự kiến phải nộp cho hoặc được thu hồi từ cơ quan thuế, sử dụng 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 giữa niên độ 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.

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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 kỳ 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 doanh nghiệp 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 doanh nghiệp hoãn lại chưa ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày



DATXANH GROUP

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

Mẫu số B 09a – DN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-
BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

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

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 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.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ 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.

Tập đoàn chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Tập đoàn 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.

3.19 Thông tin bộ phận

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt được của Tập đoàn 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 chia theo vùng địa lý), mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt với các bộ phận khác. Các bộ phận chính theo lĩnh vực kinh doanh của Tập đoàn bao gồm dịch vụ môi giới bất động sản, đầu tư và phát triển dự án bất động sản và dịch vụ xây dựng.

3.20 Trái phiếu chuyển đổi

Trái phiếu chuyển đổi là loại trái phiếu có thể chuyển đổi thành cổ phiếu phổ thông của cùng một tổ chức phát hành theo các điều kiện đã được xác định trong phương án phát hành.

Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, Công ty tính toán và xác định riêng biệt giá trị cấu phần nợ và cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi theo phương pháp lãi suất thực tế. Phần nợ gốc được ghi nhận là nợ phải trả, cấu phần vốn (quyền chọn cổ phiếu) được ghi nhận là vốn chủ sở hữu. Sau ghi nhận ban đầu, định kỳ Công ty ghi nhận lãi trái phiếu theo lãi suất thực tế. Các chi phí phát hành trái phiếu khi phát sinh được ghi giảm phần nợ gốc, định kỳ phân bổ vào chi phí tài chính/vốn hoá theo phương pháp đường thẳng.

Khi đáo hạn, cấu phần vốn là giá trị quyền chọn cổ phiếu được chuyển sang ghi nhận là thặng dư vốn cổ phần mà không phụ thuộc vào việc người nắm giữ trái phiếu có thực hiện quyền chọn chuyển đổi thành cổ phiếu hay không.

**DATXANH GROUP**

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

Mẫu số B 09a – DN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-
BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2022
(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)
Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Tiền mặt	3.491.149.561	12.078.467.577
Tiền gửi ngân hàng	276.418.726.425	907.710.493.466
Các khoản tương đương tiền (*)	639.068.950.289	1.817.887.834.574
TỔNG CỘNG	918.978.826.275	2.737.676.795.617

(*) Các khoản tương đương tiền thể hiện các khoản tiền gửi ngắn hạn có kỳ hạn gốc không quá ba (3) tháng tại ngân hàng và hưởng lãi suất từ 3-4%/năm.

5. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Tiền gửi có kỳ hạn	181.165.950.382	183.828.377.187
Trái phiếu	-	102.099.909.025
TỔNG CỘNG	181.165.950.382	285.928.286.212

(*) 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 từ 3,3 đến 7,3%.

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Công ty CP ĐTPT Đô Thị Đất Quảng	166.279.000.880	-
- Quảng Nam	18.305.171.350	774.449.670
Công ty TNHH MTV Setia Lái Thiêu	1.646.075.016.435	1.147.915.508.783
Các khách hàng khác	1.830.659.188.665	1.720.487.453.106
TỔNG CỘNG	1.830.659.188.665	1.720.487.453.106

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Các đối tác cá nhân	648.157.754.725	897.507.991.910
Công ty Cổ Phần Địa Ốc Sài Gòn	152.231.750.000	564.864.845.685
Công ty Cổ Phần Tập Đoàn Thiên Minh Đức	100.257.699.991	-
Các khách hàng khác	878.637.447.503	717.338.673.706

**DATXANH GROUP**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH
2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. HCM, VNMẫu số B 09a – DN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-
BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2022
(Thẻ hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)
Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

TỔNG CỘNG	1.779.284.652.219	2.179.711.511.301
------------------	--------------------------	--------------------------

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY

	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
Cho vay bên khác	915.688.910.004	616.232.182.201
TỔNG CỘNG	915.688.910.004	616.232.182.201

Các khoản vay ngắn hạn được chi tiết như sau:

	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
Bên vay		
Công ty TNHH Đầu Tư XNK Tổng Hợp Đức Mai	439.252.000.000	Tín chấp
Công ty Cổ phần Long Thành Parkview	281.300.000.000	Tín chấp
Các khách hàng khác	195.136.910.004	
Cộng	915.688.910.004	

9. PHẢI THU KHÁC**Ngắn hạn**

	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
Ký quỹ, ký cược cho các hợp đồng tiếp thị và phân phối dự án bất động sản	3.745.820.788.706	4.045.014.667.046
Vốn góp của các hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HDHTKD")	795.546.065.926	1.088.181.854.460
Tạm ứng đầu tư	2.996.368.534.656	1.096.939.755.265
Phải thu lãi vay	26.476.549.805	9.158.680.788
Khác	431.194.056.283	449.196.751.379
	7.995.405.995.376	6.679.333.028.150

Dài hạn

	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
Vốn góp hợp đồng hợp tác kinh doanh	111.528.699.974	450.803.967.035
Ký quỹ, ký cược	35.300.998.000	22.986.914.398
Khác	196.064.000	42.602.873.599
	147.025.761.974	516.393.755.032

**DATXANH GROUP**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH
2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. HCM, VNMẫu số B 09a – DN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-
BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2022
(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)
Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

TỔNG CỘNG	8.142.431.757.350	7.195.726.783.182
------------------	--------------------------	--------------------------

10. DỰ PHÒNG PHẢI THU NGẮN HẠN KHÓ ĐÒI

	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Dự phòng các khoản phải thu	94.221.334.525	185.993.363.365
Dự phòng các khoản đặt cọc, ký quỹ	255.493.978.590	211.530.206.992
Dự phòng trả trước cho người bán	2.059.915.000	2.265.420.680
TỔNG CỘNG	351.775.228.115	399.788.991.037

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

Số đầu kỳ	399.788.991.037	114.504.628.843
<i>Dự phòng trích lập trong kỳ</i>	306.301.342.913	289.608.772.979
<i>Dự phòng giảm do thanh lý công ty con</i>	(352.585.105.835)	(2.614.247.782)
<i>Hoàn nhập dự phòng trong kỳ</i>	(1.730.000.000)	(1.710.163.003)
Số cuối kỳ	351.775.228.115	399.788.991.037

11. HÀNG TỒN KHO

	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Bất động sản dở dang	11.901.857.253.956	8.755.327.405.222
Bất động sản thành phẩm	1.598.280.439.990	1.880.655.762.575
Bất động sản hàng hoá	397.669.080.894	336.273.684.088
Các công trình xây dựng dở dang	310.602.940.239	238.528.186.003
Nguyên vật liệu xây dựng	4.859.832.160	8.782.353.913
Hàng hóa	23.738.176.115	16.816.103.556
Công cụ, dụng cụ	1.043.631.246	1.957.451.532
TỔNG CỘNG	14.238.051.354.600	11.238.340.946.889
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	-
GIÁ TRỊ THUẦN	14.238.051.354.600	11.238.340.946.889

Chi phí lãi vay vốn hóa

Trong kỳ, Tập đoàn đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là: 79.021.958.838 VND (kỳ kế toán kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2021: 228.992.711.944 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 Tập đoàn.

**DATXANH GROUP**

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

Mẫu số B 09a – DN
 (Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-
 BTC
 Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2022
 (Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)
 Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
Ngắn hạn		
Chi phí hoa hồng môi giới	106.496.703.166	68.482.507.726
Công cụ, dụng cụ	5.939.673.459	9.807.961.175
Chi phí thuê văn phòng	2.101.095.699	2.095.117.712
Khác	16.630.488.656	31.623.544.471
	131.167.960.980	112.009.131.084
Dài hạn		
Chi phí hoa hồng môi giới, nhà mẫ	487.722.856.432	434.207.314.386
Công cụ, dụng cụ	12.711.496.050	27.415.383.586
Chi phí sửa chữa văn phòng	15.347.456.522	4.564.533.871
Khác	134.852.021.488	40.290.263.892
	650.633.830.492	506.477.495.735
TỔNG CỘNG	781.801.791.472	618.486.626.819

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2022
 (Thẻ hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bảng đồng tiền khác)
 Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

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
Nguyên giá:						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	415.805.205.173	31.961.180.894	117.012.154.176	27.947.221.982	5.412.895.739	598.138.657.964
Mua trong kỳ	26.099.764.185	2.596.203.004	15.305.331.200	2.241.157.781	345.601.938	46.588.058.108
Chuyển đổi sang BĐS đầu tư	(139.260.294.651)	-	-	-	-	(139.260.294.651)
Thanh lý công ty con	(2.410.400.937)	(650.302.662)	(17.178.685.184)	(5.378.539.078)	(711.594.974)	(26.329.522.835)
Thanh lý	-	-	(3.266.635.455)	(198.139.157)	(76.818.182)	(3.541.592.794)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	300.234.273.770	33.907.081.236	111.872.164.737	24.611.701.528	4.970.084.521	475.595.305.792
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	(140.271.159.151)	(13.711.826.487)	(64.771.929.589)	(18.561.744.693)	(2.904.477.901)	(240.221.137.821)
Khấu hao trong kỳ	(11.683.990.362)	(4.162.398.312)	(13.896.890.395)	(3.747.728.809)	(792.233.579)	(34.283.241.457)
Chuyển đổi sang BĐS đầu tư	110.251.126.008	-	-	-	-	110.251.126.008
Thanh lý công ty con	318.039.961	3.073.720.271	6.999.825.187	3.704.341.738	493.285.957	14.589.213.114
Thanh lý	-	-	2.264.990.405	198.139.157	1.280.303	2.464.409.865
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	(41.385.983.544)	(14.800.504.528)	(69.404.004.392)	(18.406.992.607)	(3.202.145.220)	(147.199.630.291)
Giá trị còn lại						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	275.534.046.022	18.249.354.407	52.240.224.587	9.385.477.289	2.508.417.838	357.917.520.143
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	258.848.290.226	19.106.576.708	42.468.160.345	6.204.708.921	1.767.939.301	328.395.675.501

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2022
(Thẻ hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bảng đồng tiền khác)

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

14. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm	Trang web	Khác	Tổng cộng
Nguyên giá:					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	33.119.878.072	47.415.779.127	5.766.166.005	906.901.569	87.208.724.773
Mua trong kỳ	1.665.677.327	711.753.000	-	-	2.377.430.327
Xây dựng cơ bản hoàn thành	-	7.646.347.015	-	-	7.646.347.015
Thanh lý công ty con	-	(3.552.837.800)	-	(412.742.969)	(3.965.580.769)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	34.785.555.399	52.221.041.342	5.766.166.005	494.158.600	93.266.921.346
Giá trị hao mòn lũy kế:					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	-	(16.278.625.560)	(1.726.486.934)	(528.374.450)	(18.533.486.944)
Khấu hao trong kỳ	-	(10.975.381.757)	(629.499.993)	(85.562.040)	(11.690.443.790)
Thanh lý công ty con	-	2.259.682.464	-	171.999.000	2.431.681.464
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	-	(24.994.324.853)	(2.355.986.927)	(441.937.490)	(27.792.249.270)
Giá trị còn lại:					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	33.119.878.072	31.137.153.567	4.039.679.071	378.527.119	68.675.237.829
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	34.785.555.399	27.226.716.489	3.410.179.078	52.221.110	65.474.672.076

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2022
(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bảng đồng tiền khác)

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

15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Bất động sản đầu tư chờ tăng giá	31.454.545.455	31.454.545.455
Bất động sản đầu tư cho thuê (Thuyết minh số 15.1)	100.779.982.869	83.552.683.637
TỔNG CỘNG	132.234.528.324	115.007.229.092

15.1 Bất động sản đầu tư cho thuê**Nguyên giá:**

	Nhà cửa vật kiến trúc
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	92.145.890.987
Tăng trong kỳ	7.189.445.709
Tăng do chuyển đổi từ TSCĐ hữu hình	139.260.294.651
Giảm trong kỳ	(7.243.201.712)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	<u>231.352.429.635</u>

Giá trị khấu hao lũy kế:

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	(8.593.207.350)
Khấu hao trong kỳ	(12.357.513.183)
Tăng do chuyển đổi từ TSCĐ hữu hình	(110.251.126.008)
Giảm trong kỳ	629.399.775
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	<u>(130.572.446.766)</u>

Giá trị còn lại:

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	<u>83.552.683.637</u>
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	<u>100.779.982.869</u>

16. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Dự án Sân Golf và khu biệt thự sinh thái	566.399.786.148	566.007.175.279
Chi phí dự án khác	145.009.412.190	96.686.713.639
TỔNG CỘNG	711.409.198.338	662.693.888.918

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2022
(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

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

17. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT

	Lĩnh vực kinh doanh	Vào Ngày 31 tháng 12 năm 2022		Vào Ngày 31 tháng 12 năm 2021	
		Tỷ lệ biểu quyết (%)	Giá trị ghi sổ VND	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Giá trị ghi sổ VND
Công ty TNHH REIC	Kinh doanh BĐS	40,00	264.400.000	40,00	500.000.000
Công Ty Cổ Phần Đất Xanh Capital	Kinh doanh BĐS	48,99	300.963.993.278	48,99	147.319.036.444
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Thương mại Xuân Định	Kinh doanh BĐS	45,00	-	45,00	109.541.652.951
Công ty Cổ Phần Đầu tư và Dịch vụ Đất Xanh Miền Nam	Kinh doanh và môi giới BĐS	49,00	148.453.400.446	-	-
Công ty TNHH Đầu tư Lê Gia Newland	Kinh doanh và môi giới BĐS	40,00	31.600.000.000	-	-
TỔNG CỘNG			<u>481.281.793.724</u>		<u>257.360.689.395</u>

Chi tiết tăng giảm khoản đầu tư vào Công ty liên kết được trình bày như sau:
Giá gốc khoản đầu tư:

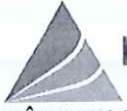
Số dư đầu kỳ	257.035.652.951
Tăng trong kỳ	332.047.400.446
Giảm do thanh lý khoản đầu tư	(109.777.252.951)
Số dư cuối kỳ	<u>479.305.800.446</u>

Phần lợi nhuận lũy kế sau khi mua công ty liên kết:

Số dư đầu kỳ	325.036.444
Phần lợi nhuận từ các công ty liên kết trong kỳ	1.634.730.634
Giảm do thanh lý khoản đầu tư	16.226.200
Số dư cuối kỳ	<u>1.975.993.278</u>

Giá trị còn lại

Số dư đầu kỳ	257.360.689.395
Số dư cuối kỳ	<u>481.281.793.724</u>

**DATXANH GROUP**

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

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

18. TÀI SẢN DÀI HẠN KHÁC

	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
Dự án Bàu Bàng	1.390.000.000	1.390.000.000
TỔNG CỘNG	<u>1.390.000.000</u>	<u>1.390.000.000</u>

19. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI**Nguyên giá:**

Số đầu kỳ	292.236.841.817
Giảm do thanh lý công ty con	<u>(10.739.893.665)</u>
Số cuối kỳ	<u>281.496.948.152</u>

Phân bổ lũy kế:

Số đầu kỳ	(82.470.557.383)
Phân bổ trong kỳ	(28.401.318.351)
Giảm do thanh lý công ty con	245.690.641
Số cuối kỳ	<u>(110.626.185.093)</u>

Giá trị còn lại

Số đầu kỳ	<u>209.766.284.434</u>
Số cuối kỳ	<u>170.870.763.059</u>

20. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
Chi tiết như sau:		
- Công ty TNHH Xây Dựng Trung Quốc (Đông Nam Á)	51.036.447.269	73.779.767.146
- Công ty Cổ phần xây dựng Coteccons	80.879.168.840	13.379.747.875
- Khác	<u>1.017.436.342.341</u>	<u>542.977.023.966</u>
TỔNG CỘNG	<u>1.149.351.958.450</u>	<u>848.969.674.956</u>

**DATXANH GROUP**

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2022
(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

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

21. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
Cá nhân mua căn hộ trả tiền trước	2.275.892.866.917	2.094.906.214.339
Khách hàng khác trả tiền trước	106.851.609.761	92.093.954.562
TỔNG CỘNG	<u>2.382.744.476.678</u>	<u>2.187.000.168.901</u>

22. 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 31 tháng 12 năm 2022</i>
Thuế GTGT	244.474.009.213	467.567.284.198	540.341.830.865	48.960.792.563	122.738.669.983
Thuế TNDN	859.556.809.548	316.427.454.488	485.103.268.133	66.960.060.894	623.920.935.009
Thuế TNCN	36.455.128.370	140.534.960.047	130.697.117.341	25.376.866.363	20.916.104.713
Khác	1.109.174.351	1.079.599.343.434	1.062.463.797.659	577.096.846	17.667.623.280
TỔNG CỘNG	<u>1.141.595.121.482</u>	<u>2.004.129.042.167</u>	<u>2.218.606.013.998</u>	<u>141.874.816.666</u>	<u>785.243.332.985</u>

23. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
Chi phí xây dựng của các dự án	847.116.866.774	848.533.607.620
Chi phí lãi vay	60.358.503.898	145.437.403.464
Chi phí phát hành trái phiếu	19.437.750.943	-
Phí môi giới	36.094.240.031	77.819.467.231
Khác	225.970.243.229	69.552.336.776
TỔNG CỘNG	<u>1.188.977.604.875</u>	<u>1.141.342.815.091</u>

24. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
Doanh thu từ dịch vụ bất động sản	147.999.600.559	41.647.549.640
Doanh thu khác	19.536.790.218	13.960.673.885
TỔNG CỘNG	<u>167.536.390.777</u>	<u>55.608.223.525</u>

**DATXANH GROUP**

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2022
(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

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

25. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

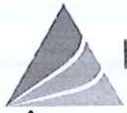
	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Thu hộ tiền cho chủ đầu tư dự án	560.709.611.727	1.317.082.886.541
Phải trả các khoản đầu tư	67.354.964.141	54.171.114.777
Thu hộ phí bảo trì các dự án	86.486.638.329	86.130.673.578
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	57.499.655.956	54.448.087.146
Phải trả cổ tức	36.369.932.404	3.181.182.160
Phải trả tiền đặt cọc mua căn hộ	2.621.272.507.924	1.830.583.949.875
Nhận vốn góp từ HĐHTKD	1.124.169.478.459	1.198.241.179.261
Khác	199.309.489.410	80.300.405.108
TỔNG CỘNG	4.753.172.278.350	4.624.139.478.446

26. VAY

	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Ngắn hạn	2.022.884.403.193	2.962.805.881.517
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 26.1)	945.545.189.643	936.430.619.969
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả (Thuyết minh số 26.2)	568.876.891.534	111.331.663.162
Trái phiếu ngắn hạn, dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 26.3)	466.541.206.288	1.883.127.280.386
Vay tổ chức, cá nhân khác	41.921.115.728	31.916.318.000
Dài hạn	3.748.480.104.514	1.517.104.929.560
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 26.4)	1.944.791.433.673	97.178.457.436
Trái phiếu (Thuyết minh số 26.5)	1.788.688.670.841	1.419.926.472.124
Vay tổ chức, cá nhân khác	15.000.000.000	-
TỔNG CỘNG	5.771.364.507.707	4.479.910.811.077

Tình hình tăng giảm các khoản vay như sau:

	Kỳ này	Kỳ trước
Số đầu kỳ	4.479.910.811.077	5.945.316.428.504
Vay	7.349.035.330.683	3.300.553.384.729
Trả nợ gốc vay	(5.722.160.671.357)	(4.760.055.453.310)
Giảm do thanh lý công ty con	(328.758.034.464)	-
Chi phí phát hành trái phiếu	(28.058.000.000)	(26.600.727.274)
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	21.395.071.768	20.697.178.428
Số cuối kỳ	5.771.364.507.707	4.479.910.811.077

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2022
(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

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

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

26.1 Các khoản vay ngắn hạn ngân hàng				
<i>Ngân hàng</i>	<i>Vào ngày</i>	<i>Kỳ hạn trả gốc</i>	<i>Mục đích vay</i>	<i>Hình thức</i>
	<i>31.12.2022</i>			<i>đảm bảo</i>
Ngân hàng Liên Doanh Việt Nga (VRB Đà Nẵng)	159.288.521.705	Từ ngày 21 tháng 02 năm 2023 đến ngày 04 tháng 12 năm 2023	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Công thương VN - Chi nhánh Thăng Long	5.717.950.420	Từ ngày 10 tháng 11 năm 2022 đến ngày 12 tháng 04 năm 2023	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bắc Hà	80.075.380.461	Từ ngày 01 tháng 02 năm 2023 đến ngày 05 tháng 06 năm 2023	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng Ngoại thương Việt Nam	50.000.000.000	Đến ngày 28 tháng 02 năm 2023	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong - Chi nhánh Hoàn Kiếm	16.513.000.000	Từ ngày 06 tháng 01 năm 2023 đến ngày 05 tháng 09 năm 2023	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thăng Long	230.600.000.000	Từ ngày 04 tháng 01 năm 2023 đến ngày 18 tháng 09 năm 2023	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng - Hội Sở	172.830.897.385	Từ ngày 03 tháng 01 năm 2023 đến ngày 12 tháng 06 năm 2023	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam	4.458.310.794	Đến ngày 28 tháng 02 năm 2023	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Hàng Hải Việt Nam - Chi nhánh Long An	5.558.618.750	Từ ngày 23 tháng 10 năm 2022 đến 26 tháng 12 năm 2023	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Cần Thơ	25.198.283.590	Từ ngày 23 tháng 10 năm 2022 đến 16 tháng 12 năm 2023	Bổ sung vốn lưu động	Hợp đồng tiền gửi
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thủ Thiêm	121.647.784.859	Từ ngày 01 tháng 01 năm 2023 đến 30 tháng 06 năm 2023	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thăng Long	4.176.032.020	Đến ngày 14 tháng 06 năm 2023	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Thăng Long	9.152.739.128	Đến ngày 29 tháng 03 năm 2023	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2022
(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

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

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam	6.169.684.436	Từ ngày 03 tháng 10 năm 2022 đến ngày 04 tháng 06 năm 2023	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thủ Thiêm	24.290.530.951	Đến ngày 01 tháng 06 năm 2023	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng Thương Mại Cổ phần Công Thương Việt Nam- CN Quảng Ninh	29.867.455.144	Từ ngày 10 tháng 10 năm 2022 đến ngày 30 tháng 06 năm 2023	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Tổng cộng	945.545.189.643			

26.2 Các khoản vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả

<i>Ngân hàng</i>	<i>Vào ngày 31.12.2022</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	60.000.000.000	Từ ngày 10 tháng 10 năm 2022 đến 10 tháng 07 năm 2023	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng	110.000.000.000	Đến ngày 31 tháng 12 năm 2023	Tài trợ dự án	Thế chấp
Ngân hàng First Commercial Bank - Chi nhánh Hồ Chí Minh	55.500.000.000	Đến ngày 31 tháng 12 năm 2023	Tài trợ dự án	Thế chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thủ Thiêm	306.750.000.000	Từ ngày 25 tháng 03 năm 2023 đến ngày 25 tháng 09 năm 2023	Tài trợ dự án	Thế chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong	1.038.205.143	Đến ngày 05 tháng 10 năm 2023	Mua tài sản	Thế chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong - Chi nhánh Nghệ An	62.083.345	Đến ngày 30 tháng 06 năm 2023	Mua tài sản	Thế chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam	84.000.000	Đến ngày 31 tháng 12 năm 2023	Mua tài sản	Thế chấp
Ngân hàng Thương Mại Cổ phần Hàng Hải Việt Nam - Chi nhánh Long An	30.996.000.000	Từ ngày 26 tháng 01 năm 2023 đến 26 tháng 12 năm 2023	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong - Chi nhánh Hoàn Kiếm	1.143.959.159	Đến ngày 31 tháng 12 năm 2023	Mua tài sản	Thế chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong - Chi nhánh Bắc Ninh	294.999.996	Đến ngày 31 tháng 12 năm 2023	Mua tài sản	Thế chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng - CN TH	125.000.004	Đến ngày 31 tháng 12 năm 2023	Mua tài sản	Thế chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Thanh Hóa	192.000.000	Đến ngày 31 tháng 12 năm 2023	Mua tài sản	Thế chấp
Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam	188.000.004	Đến ngày 31 tháng 12 năm 2023	Mua tài sản	Thế chấp

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2022
(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

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

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc tế Việt Nam - VIB	277.656.000	Đến ngày 31 tháng 12 năm 2023	Mua tài sản	Thế chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ thương Việt Nam- Techcombank	2.224.987.883	Đến ngày 15 tháng 04 năm 2023	Mua tài sản	Thế chấp
Tổng cộng	568.876.891.534			

26.3 Trái phiếu ngắn hạn, dài hạn đến hạn trả

Tổ chức thu xếp phát hành	Ngày phát hành	Giá trị	Kỳ hạn	Mục đích
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng				
	Ngày 6 tháng 05 năm 2022	50.000.000.000	1 năm	Bổ sung vốn lưu động
Chi phí phát hành trái phiếu		(550.000.000)		
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu		361.643.838		
Tổng cộng		49.811.643.838		
Công ty CP Chứng Khoán Bản Việt (*)				
Trái phiếu chuyển đổi	Ngày 28 tháng 05 năm 2019	234.000.000.000	5 năm	Bổ sung vốn lưu động
Nợ gốc đã trả		(186.000.000.000)		
Chi phí phát hành trái phiếu		(5.943.557.851)		
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu		5.598.120.301		
Tổng cộng		47.654.562.450		
Công ty Cổ phần chứng khoán SSI				
	Ngày 18 tháng 03 năm 2021	370.000.000.000	2 năm	Bổ sung vốn lưu động
Chi phí phát hành trái phiếu		(11.100.000.000)		
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu		10.175.000.000		
Tổng cộng		369.075.000.000		
Tổng cộng		466.541.206.288		

26.4 Các khoản vay dài hạn ngân hàng

Ngân hàng	Vào ngày 31.12.2022	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam - Chi nhánh	511.250.000.000	Đến ngày 21 tháng 04 năm	Tài trợ dự án	Thế chấp

**DATXANH GROUP**

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2022
(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

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

Thù Thiêm		2025		
Ngân hàng First Commercial Bank - Chi nhánh Hồ Chí Minh	97.125.000.000	Từ ngày 30 tháng 11 năm 2023 đến ngày 30 tháng 08 năm 2025	Tài trợ dự án	Thế chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng	110.000.000.000	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	36.953.893.223	Từ ngày 05 tháng 02 năm 2024 đến ngày 18 tháng 05 năm 2024	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong - Chi nhánh Hoàn Kiếm	3.690.490.845	Từ ngày 09 tháng 01 năm 2027 đến ngày 29 tháng 01 năm 2028	Mua tài sản	Thế chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam	196.000.000	Đến ngày 27 tháng 03 năm 2026	Mua tài sản	Thế chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Hàng Hải Việt Nam - Chi nhánh Long An	42.000.000.000	Từ ngày 26 tháng 12 năm 2023 đến 09 tháng 07 năm 2025	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Hàng Hải Việt Nam - Chi nhánh Long An	26.963.402.947	Từ ngày 28 tháng 10 năm 2023 đến 28 tháng 04 năm 2025	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng	1.115.000.000.000	Từ ngày 03 tháng 10 năm 2022 đến 03 ngày tháng 10 năm 2026	Tài trợ dự án	Thế chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc tế Việt Nam - VIB	370.230.000	Từ ngày 25 tháng 05 năm 2022 đến ngày 29 tháng 04 năm 2025	Mua tài sản	Thế chấp
Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam	454.333.323	Từ ngày 29 tháng 04 năm 2021 đến ngày 28 tháng 03 năm 2026	Mua tài sản	Thế chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong - Chi nhánh Bắc Ninh	24.583.345	Từ ngày 04 tháng 02 năm 2021 đến ngày 05 tháng 02 năm 2024	Mua tài sản	Thế chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam	576.000.000	Đến ngày 29 tháng 10 năm 2026	Mua tài sản	Thế chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Thanh Hóa	187.499.990	Từ ngày 15 tháng 07 năm 2021 đến ngày 10 tháng 06 năm 2025	Mua tài sản	Thế chấp
TỔNG CỘNG	1.944.791.433.673			

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2022
(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

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

26.5 Trái phiếu phát hành

Tổ chức thu xếp phát hành	Ngày phát hành	Giá trị	Kỳ hạn	Mục đích
Công ty CP Chứng Khoán VNDIRECT	Ngày 18 tháng 03 năm 2021	500.000.000.000	2 năm	Tài trợ dự án
Nợ gốc đã trả		(150.000.000.000)		
Chi phí phát hành trái phiếu		(12.500.000.000)		
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu		9.097.222.232		
Tổng cộng		346.597.222.232		
Công ty TNHH Chứng Khoán JB Việt Nam	Ngày 20 tháng 07 năm 2022	210.000.000.000	4 năm	Bổ sung vốn lưu động
Chi phí phát hành trái phiếu		(7.770.000.000)		
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu		971.250.006		
Tổng cộng		203.201.250.006		
Công ty Cổ Phần Chứng Khoán Ngân Hàng Công Thương Việt Nam	Ngày 31 tháng 12 năm 2021	200.000.000.000	4 năm	Bổ sung vốn lưu động
Chi phí phát hành trái phiếu		(612.545.455)		
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu		154.193.186		
Tổng cộng		199.541.647.731		
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	Ngày 29 tháng 04 năm 2022	450.000.000.000	3 năm	Bổ sung vốn lưu động
Chi phí phát hành trái phiếu		(4.950.000.000)		
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu		1.115.556.570		
Tổng cộng		446.165.556.570		
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	Ngày 10 tháng 05 năm 2022	200.000.000.000	2 năm	Bổ sung vốn lưu động
Chi phí phát hành trái phiếu		(2.200.000.000)		
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu		710.259.920		
Tổng cộng		198.510.259.920		
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	Ngày 19 tháng 05 năm 2022	300.000.000.000	3.5 năm	Bổ sung vốn lưu động

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2022
(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

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

Chi phí phát hành trái phiếu	(3.300.000.000)
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	585.234.382
Tổng cộng	297.285.234.382

Công ty CP Quản lý quỹ đầu tư MB

Chi phí phát hành trái phiếu	Ngày 18 tháng 1 năm 2022	100.000.000.000	2 năm	Bổ sung vốn lưu động
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu		(3.300.000.000)		
Tổng cộng		687.500.000		
		97.387.500.000		

TỔNG CỘNG**1.788.688.670.841**

(*) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành 234 Trái phiếu chuyển đổi vào ngày 28/05/2019 ("ngày phát hành") theo mệnh giá bằng Việt Nam đồng cho nhà đầu tư Công ty TNHH Đầu Tư & Chứng khoán Kis (với tư cách nhà đầu tư đại diện cho Asam Vietnam Mezzamine Bond Balanced Hedge Fund 1). Gói Trái phiếu sẽ đáo hạn vào ngày 28/05/2024 ("Ngày đáo hạn") chịu lãi Trái phiếu là 7%/năm và được trả sáu (6) tháng/lần. Trái phiếu không có tài sản đảm bảo và có thể được chuyển đổi thành cổ phần công ty sau một (1) năm kể từ ngày phát hành. Giá chuyển đổi ban đầu được xác định bằng 29.228 đồng/cổ phần và có thể được điều chỉnh. Do số lượng cổ phần có thể được chuyển đổi tại ngày đáo hạn trái phiếu chưa được xác định cụ thể tại ngày phát hành. Vì vậy, Công ty thực hiện việc ghi nhận kế toán trái phiếu chuyển đổi như trái phiếu thường.

Tính đến ngày 31/12/2020 gói trái phiếu này đã đủ 18 (mười tám) tháng tính từ Ngày phát hành, và theo điều khoản 6.2 của Hợp đồng Đặt mua trái phiếu thì kể từ thời gian này một Người Sở Hữu Trái Phiếu có quyền yêu cầu Tổ chức phát hành mua lại trái phiếu mà người sở hữu Trái phiếu đó đang nắm giữ. Do vậy, Công ty chuyển khoản trái phiếu này từ dài hạn sang ngắn hạn.



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

Mẫu số B 09a – DN
(Ban hành theo Thông tư số
202/2014/TT-BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2022
(Thế hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)
Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

27. VỐN CHỦ SỞ HỮU

27.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác của chủ sở hữu	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Cho kỳ kế toán kết thúc 31.12.2021							
Đầu kỳ	5.200.346.670.000	10.677.980.806	21.830.490.000	(2.500.560.000)	82.466.447.657	841.362.107.719	6.154.183.136.182
Tăng vốn trong kỳ	-	-	10.200.000.000	-	-	(10.200.000.000)	-
Lãi trong năm	-	-	-	-	-	1.157.260.328.331	1.157.260.328.331
Chia lợi nhuận bằng cổ tức	777.383.810.000	-	-	-	-	(777.383.810.000)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	(38.379.416.597)	(38.379.416.597)
Tăng do thay đổi tỷ lệ sở hữu tại công ty con	-	-	-	-	-	1.506.769.179.674	1.506.769.179.674
Giảm do thay đổi tỷ lệ sở hữu tại công ty con	-	-	-	-	-	(10.350.995.933)	(10.350.995.933)
Cuối kỳ	5.977.730.480.000	10.677.980.806	32.030.490.000	(2.500.560.000)	82.466.447.657	2.669.077.393.194	8.769.482.231.657
Cho kỳ kế toán kết thúc 31.12.2022							
Đầu kỳ	5.977.730.480.000	10.677.980.806	32.030.490.000	(2.500.560.000)	82.466.447.657	2.669.077.393.194	8.769.482.231.657
Tăng vốn trong kỳ	70.059.540.000	69.720.460.000	602.449.562.599	-	-	(602.449.562.599)	139.780.000.000
Cổ phiếu ESOP cho nhân viên	70.000.000.000	-	-	-	-	-	70.000.000.000
Lãi trong năm	-	-	-	-	-	148.823.465.122	148.823.465.122
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	-	23.145.206.567	(23.145.206.567)	-
Hoàn nhập quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	-	(50.000.000)	-	(50.000.000)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	(68.122.221.936)	(68.122.221.936)
Tăng/giảm do thay đổi tỷ lệ sở hữu tại công ty con	-	-	-	-	1.111.416.428	119.549.698.606	120.661.115.034
Giảm khác	-	-	-	-	-	(1.468.227.781)	(1.468.227.781)
Cuối kỳ	6.117.790.020.000	80.398.440.806	634.480.052.599	(2.500.560.000)	106.673.070.652	2.242.265.338.039	9.179.106.362.096

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2022
 (Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bảng đồng tiền khác)

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

27. VỐN CHỦ SỞ HỮU

27.2 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

	Từ ngày 01/01/2022 đến 31/12/2022	Từ ngày 01/01/2021 đến 31/12/2021
<i>Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu</i>		
Số dư đầu kỳ	5.977.730.480.000	5.200.346.670.000
Phát hành cổ phiếu chuyển đổi trái phiếu	70.059.540.000	-
Phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu	-	777.383.810.000
Chương trình lựa chọn cho người lao động	70.000.000.000	-
Số dư cuối kỳ	6.117.790.020.000	5.977.730.480.000

27.3 Cổ phiếu phổ thông

	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
	<i>Số cổ phiếu</i>	<i>Số cổ phiếu</i>
Cổ phiếu được phép phát hành	611.779.002	597.773.048
Cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ		
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	611.779.002	597.773.048
Cổ phiếu quỹ		
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	(1.747.486)	(1.747.486)
Cổ phiếu đang lưu hành		
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	610.031.516	596.025.562
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành	10.000	10.000

27.4 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 Tập đoàn cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

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 Tập đoàn (sau khi điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH
2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. HCM, VN**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2022
(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)
Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

Tập đoàn sử dụng các thông tin sau để tính lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu:

	<i>Từ 01/10/2022 đến 31/12/2022</i>	<i>Từ 01/10/2021 đến 31/12/2021</i>	<i>Từ 01/01/2022 đến 31/12/2022</i>	<i>Từ 01/01/2021 đến 31/12/2021</i>
Lợi nhuận/(lỗ) thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	(407.621.272.782)	275.279.783.954	148.823.465.122	1.157.260.328.331
Ảnh hưởng suy giảm do chi phí lãi vay phát sinh từ trái phiếu chuyển đổi	677.523.288	2.653.632.877	3.368.992.390	11.569.833.973
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	(406.943.749.494)	277.933.416.831	152.192.457.512	1.168.830.162.304
	<i>Từ 01/10/2022 đến 31/12/2022</i>	<i>Từ 01/10/2021 đến 31/12/2021</i>	<i>Từ 01/01/2022 đến 31/12/2022</i>	<i>Từ 01/01/2021 đến 31/12/2021</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	606.820.648	596.025.562	606.820.648	596.025.562
Ảnh hưởng suy giảm do: Trái phiếu có thể chuyển đổi	4.904.169	9.407.997	4.904.169	9.407.997
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	611.724.817	605.433.559	611.724.817	605.433.559
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	(672)	462	245	1.942
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	(672)	462	245	1.931

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH
2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. HCM, VN**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2022
(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

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

28. DOANH THU**28.1 Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	<i>Từ 01/10/2022 đến 31/12/2022</i>	<i>Từ 01/10/2021 đến 31/12/2021</i>	<i>Từ 01/01/2022 đến 31/12/2022</i>	<i>Từ 01/01/2021 đến 31/12/2021</i>
Tổng doanh thu	1.016.396.954.213	2.293.538.386.060	5.632.614.100.054	10.131.420.687.101
<i>Trong đó:</i>				
Doanh thu từ bán căn hộ và đất nền	400.299.841.008	1.284.859.281.744	2.869.568.367.550	7.205.792.316.195
Doanh thu dịch vụ môi giới bất động sản	394.826.772.145	895.712.177.228	2.017.951.420.016	2.541.284.376.914
Doanh thu từ hợp đồng xây dựng và khác	162.658.628.667	88.139.138.260	490.236.033.631	275.799.843.433
Doanh thu dịch vụ quản lý, cho thuê và bất động sản đầu tư	58.611.712.393	24.827.788.828	254.858.278.857	108.544.150.559
Các khoản giảm trừ doanh thu				
Hàng bán trả lại	(32.031.850.196)	(23.615.866.072)	(51.191.632.014)	(42.035.949.263)
DOANH THU THUẦN	984,365,104,017	2,269,922,519,988	5.581,422,468,040	10.089,384,737,838

28.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	<i>Từ 01/10/2022 đến 31/12/2022</i>	<i>Từ 01/10/2021 đến 31/12/2021</i>	<i>Từ 01/01/2022 đến 31/12/2022</i>	<i>Từ 01/01/2021 đến 31/12/2021</i>
Thu nhập từ lãi vay, tiền gửi	17.675.252.421	39.395.229.210	84.798.216.871	123.262.328.892
Lãi từ thanh lý đầu tư	3.143.886.880	220.206.723.201	365.756.948.051	220.983.434.778
Thu nhập tài chính khác	13.630.980.426	96.914.715	13.631.747.327	8.480.852.836
TỔNG CỘNG	34.450.119.727	259.698.867.126	464.186.912.249	352.726.616.506

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2022
(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

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

29. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

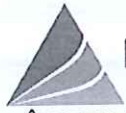
	<i>Từ 01/10/2022 đến 31/12/2022</i>	<i>Từ 01/10/2021 đến 31/12/2021</i>	<i>Từ 01/01/2022 đến 31/12/2022</i>	<i>Từ 01/01/2021 đến 31/12/2021</i>
Giá vốn bán căn hộ và đất nền	138,025,410,528	752,729,624,475	1,396,283,054,299	3,512,875,171,932
Giá vốn dịch vụ môi giới bất động sản	204,136,272,186	264,692,017,159	594,551,250,612	629,133,350,740
Giá vốn hợp đồng xây dựng và khác	163,864,449,646	76,851,248,558	458,694,836,692	242,614,272,210
Giá vốn dịch vụ quản lý, cho thuê và bất động sản đầu tư	44,576,750,945	52,303,277,284	187,234,553,527	106,969,115,554
TỔNG CỘNG	550,602,883,305	1,146,576,167,476	2,636,763,695,130	4,491,591,910,436

30. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	<i>Từ 01/10/2022 đến 31/12/2022</i>	<i>Từ 01/10/2021 đến 31/12/2021</i>	<i>Từ 01/01/2022 đến 31/12/2022</i>	<i>Từ 01/01/2021 đến 31/12/2021</i>
Chi phí lãi vay	157.342.654.338	79.940.220.368	464.740.419.751	467.967.195.740
Lỗ từ đầu tư	578.193.689	239.849.581	578.193.689	239.849.581
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	6.157.107.945	48.495.622.495	21.395.071.768	61.327.695.297
Chi phí khác	3.408.791.470	5.827.136.737	34.401.525.275	14.076.884.987
TỔNG CỘNG	167.486.747.442	134.502.829.181	521.115.210.483	543.611.625.605

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

	<i>Từ 01/10/2022 đến 31/12/2022</i>	<i>Từ 01/10/2021 đến 31/12/2021</i>	<i>Từ 01/01/2022 đến 31/12/2022</i>	<i>Từ 01/01/2021 đến 31/12/2021</i>
Chi phí bán hàng	248.809.159.004	334.575.468.159	1.056.917.549.568	1.887.483.177.447
- Chi phí lương	86.565.494.488	105.698.074.934	419.519.374.681	349.505.096.044
- Chi phí môi giới và quảng cáo	67.189.048.075	102.885.326.188	367.908.305.311	1.193.111.571.197
- Chi phí khấu hao và hao mòn	3.524.414.053	2.961.221.161	14.944.336.481	5.550.444.262
- Chi phí khác	91.530.202.388	123.030.845.876	254.545.533.095	339.316.065.944

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH
2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. HCM, VN**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2022
(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

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

Chi phí quản lý doanh nghiệp	449.231.267.377	515.807.287.461	1.081.691.367.315	997.632.206.311
- Chi phí lương	109.478.853.986	132.234.201.163	459.848.699.390	388.710.318.611
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	846.222.928	35.391.987.031	146.707.131.794	145.181.249.707
- Chi phí khấu hao và hao mòn	8.533.955.634	5.924.010.745	22.873.130.365	29.836.977.595
- Chi phí lợi thế thương mại	6.581.831.490	7.641.851.773	28.401.318.351	29.398.551.250
- Chi phí dự phòng	276.735.806.531	260.696.531.248	304.511.221.506	267.544.344.889
- Chi phí khác	47.054.596.808	73.918.705.501	119.349.865.909	136.960.764.259
TỔNG CỘNG	698.040.426.381	850.382.755.620	2.138.608.916.883	2.885.115.383.758

32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("thuế TNDN") áp dụng cho Tập đoàn là 20% thu nhập chịu thuế.

	<i>Từ 01/10/2022 đến 31/12/2022</i>	<i>Từ 01/10/2021 đến 31/12/2021</i>	<i>Từ 01/01/2022 đến 31/12/2022</i>	<i>Từ 01/01/2021 đến 31/12/2021</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	(16.924.108.096)	87.820.941.182	316.427.454.488	849.225.776.906
Chi phí (thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	52.537.131.691	27.525.417.052	(42.019.138.697)	71.737.236.074
TỔNG CỘNG	35.613.023.595	115.346.358.234	274.408.315.791	920.963.012.980

33. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Cho kỳ kế toán Từ 01/01/2022 đến 31/12/2022</i>	<i>Cho kỳ kế toán Từ 01/01/2021 đến 31/12/2021</i>
Các cá nhân	Người có liên quan đến người nội bộ của công ty	1.042.043.240	57.484.702.500

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

<i>Phải thu ngắn hạn khách hàng</i>	<i>Tại 31.12.2022</i>	<i>Tại 31.12.2021</i>
Các cá nhân	1.992.874.426	2.159.519.510

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH
2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. HCM, VN**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2022
(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

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

		công ty	
Phải trả người bán ngắn hạn			
Các cá nhân	Người có liên quan đến người nội bộ của công ty	35.500.000	-
Phải thu khác			
Các cá nhân	Người có liên quan đến người nội bộ của công ty	128.043.149.052	374.653.239.732
Phải trả ngắn hạn khác			
Các cá nhân	Người có liên quan đến người nội bộ của công ty	527.951.116	460.284.000
Lương chi trả cho Tổng Giám đốc và các thành viên quản lý khác của Công ty:			
		<i>Cho kỳ kế toán Từ 01/01/2022 đến 31/12/2022</i>	<i>VND Cho kỳ kế toán Từ 01/01/2021 đến 31/12/2021</i>
Tổng Giám Đốc		4.121.915.191	3.950.494.383
Các thành viên quản lý khác		16.699.893.619	17.151.858.207
TỔNG CỘNG		20.821.808.810	21.102.352.590

34. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

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 Công ty bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về sản phẩm và dịch vụ do Tập đoàn cung cấp. Các bộ phận theo khu vực địa lý là bộ phận báo cáo thứ yếu. Các hoạt động kinh doanh của Tập đoàn được tổ chức và quản lý theo tính chất của sản phẩm và dịch vụ do Tập đoàn 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.

Tập đoàn chủ yếu hoạt động trong lĩnh vực là dịch vụ môi giới bất động sản, đầu tư và phát triển dự án bất động sản và dịch vụ xây dựng.

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 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 năm.



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

Mẫu số B 09a – DN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2022
(Thế hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)
Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Tập đoàn như sau:	Loại trừ		Tổng cộng
	Đầu tư và phát triển dự án bất động sản	Dịch vụ xây dựng và khác	
Vào ngày và cho kỳ kế toán Từ ngày 01/01/2022 đến 31/12/2022			
Doanh thu thuần	4.567.534.381.429	482.717.340.108	5.581.422.468.040
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	1.799.060.892.789	482.717.340.108	(1.267.890.146.286)
Kết quả	2.357.167.823.144	45.452.252.437	2.944.651.320.355
Lợi nhuận gộp của bộ phận	979.792.943.108	45.452.252.437	2.138.608.916.883
Chi phí không phân bổ			806.042.403.472
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh			1.634.730.634
Phần lợi nhuận trong công ty liên kết			464.186.912.249
Doanh thu tài chính			521.115.210.483
Chi phí tài chính			(7.315.211.279)
Lãi khác			743.433.624.593
Lợi nhuận trước thuế			316.427.454.488
Chi phí thuế TNDN			(42.019.138.697)
Chi phí thuế TNDN hoãn lại			469.025.308.802
Lợi nhuận sau thuế			320.201.843.680
Lợi ích cổ đông không kiểm soát			148.823.465.122
Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ			-
Vào Ngày 31 tháng 12 năm 2022			
Tài sản và nợ phải trả	20.401.287.900.680	912.060.592.637	28.778.405.966.575
Tài sản bộ phận	21.805.623.684.255	(14.340.566.210.997)	1.993.003.754.433
Tài sản không phân bổ			30.771.409.721.008
Tổng tài sản	9.509,446,506,274	759,807,482,102	15,413,147,216,837
Nợ phải trả bộ phận	20,330,597,431,293	(15,186,704,202,832)	



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

Mẫu số B 09a - DN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2022
(Thẻ hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)
Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

<i>Nợ phải trả không phân bổ</i>	<i>1.338.135.373.359</i>
Tổng nợ phải trả	<u>16.751.282.590.196</u>

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

	<i>Dịch vụ môi giới bất động sản</i>	<i>Đầu tư và phát triển dự án bất động sản</i>	<i>Dịch vụ xây dựng và khác</i>	<i>Loại trừ</i>	<i>Tổng cộng</i>
<i>Vào ngày và cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2021 đến 31/12/2021</i>					
<i>Doanh thu thuần</i>					
<i>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài</i>	3.472.678.286.295	5.145.837.849.861	187.660.705.173	(968.294.540.288)	7.837.882.301.041
<i>Lợi nhuận gộp của bộ phận</i>	1.931.842.874.187	2.709.939.338.037	15.889.921.415	(183.225.658.749)	4.474.446.474.890
<i>Chi phí không phân bổ</i>					2.034.732.628.138
<i>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh</i>					2.439.713.846.752
<i>Phần lợi nhuận trong công ty liên kết</i>					-
<i>Doanh thu tài chính</i>					93.027.749.380
<i>Lãi khác</i>					409.108.796.424
<i>Lợi nhuận trước thuế</i>					31.555.692.299
<i>Chi phí thuế TNDN</i>					2.155.188.492.007
<i>Chi phí thuế TNDN hoãn lại</i>					761.404.835.724
<i>Lợi nhuận sau thuế</i>					44.211.819.022
<i>Lợi ích cổ đông không kiểm soát</i>					1.349.571.837.261
Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ					467.591.292.884
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021					881.980.544.377



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

Mẫu số B 09a - DN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2022
(Thế hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)
Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

Tài sản và nợ phải trả				
Tài sản bộ phận	13.572.303.337.348	22.260.768.448.761	787.190.972.497	(14.646.526.589.426)
Tài sản không phân bổ				6.594.036.864.667
Tổng tài sản			28.567.773.033.847	
Nợ phải trả bộ phận	7.344.330.746.546	20.170.674.513.937	652.931.421.705	(14.028.259.936.579)
Nợ phải trả không phân bổ			1.324.782.161.691	
Tổng nợ phải trả			15.464.458.907.300	

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

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

35. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

NGƯỜI LẬP BIỂU



NGUYỄN NHẬT THIÊN

KẾ TOÁN TRƯỞNG

BÙI THANH THẢO

Ngày 21 tháng 01 năm 2023

ĐỒNG GIÁM ĐỐC

BÙI NGỌC ĐỨC

