

Tp.Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 01 năm 2023

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

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

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


Điện thoại: (028) 6252 5252 Fax: (028) 6285 3896

Người thực hiện công bố thông tin: Bà Phạm Thị Nguyễn Thanh – Người đại diện theo pháp luật.

Loại công bố thông tin: Định kỳ 24h 72h Yêu cầu

Nội dung công bố thông tin:

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

Thông tin được công bố trên trang điện tử của công ty tại đường dẫn: <https://ir.datxanhservices.vn/>
Chúng tôi xin cam kết các thông tin trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố. 

Nơi nhận:
- Như trên.
- Lưu: VT, TC.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH
NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT
TỔNG GIÁM ĐỐC



PHẠM THỊ NGUYỄN THANH

**DATXANH SERVICES**Số: 03 /2023/CV-DXS

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

Re: *Explanation of the variance in profit after tax of the financial statements for the Quarter 4/2022*

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc
SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM
Independence - Freedom – Happiness

Tp. Hồ Chí Minh, 30 tháng 01 năm 2023
Ho Chi Minh City, January 01st, 2023

Kính gửi/To:

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

- Căn cứ quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.
Pursuant to the provisions of Circular No. 96/2020/TT-BTC dated November 16, 2020, on information disclosure on the stock market.
- Căn cứ Báo cáo tài chính riêng và báo cáo tài chính hợp nhất quý IV năm 2022 của Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh.
Pursuant to the separate financial statements and the consolidated financial statements of the Quarter 4/2022 of Dat Xanh Real Estate Services Joint Stock Company

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

Dat Xanh Real Estate Services Joint Stock Company (DXS) would like to explain the variance of profit after tax on the separate and consolidated financial statements for the quarter 4/2022 compared to the same period of last year as follows:

Đơn vị tính/Unit: VND

Nội dung Items	Quý IV/ Quarter 4		Chênh lệch (lần) Variance (times)
	Năm/Year 2022	Năm/Year 2021	
1. Lợi nhuận sau thuế/Net profit after tax (BCTC riêng/Separate financial statement)	113.992.180.205 <i>113,992,180,205</i>	(208.629.944.323) <i>(208,629,944,323)</i>	NA
2. Lợi nhuận sau thuế/Net profit after tax (BCTC hợp nhất/Consolidated financial statement)	(136.772.835.025) <i>(136,772,835,025)</i>	(20.536.796.831) <i>(20,536,796,831)</i>	(5,6)

Nội dung Items	Quý IV/ Quarter 4		Chênh lệch (lần) Variance (times)
	Năm/Year 2022	Năm/Year 2021	
2.1. Lợi nhuận sau thuế thuộc về cổ đông Công ty mẹ Net profit after tax attributable to shareholders of the parent	(99.891.669.923) (99,891,669,923)	(28.765.449.861) (28,765,449,861)	(2,5)
2.2. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát Net profit after tax attributable to non-controlling interests	(36.881.165.102) (36,881,165,102)	8.228.653.030 8,228,653,030	NA

Nguyên nhân/Reasons:

Lợi nhuận sau thuế trên Báo cáo tài chính công ty mẹ chuyển từ lỗ ở Quý IV/2021 sang lãi ở Quý IV/2022 do phát sinh nguồn thu từ cổ tức được chia từ các công ty con trong hệ thống.

In the separate financial statements, profit after tax increased from a loss in the fourth quarter of 2021 to a profit in the same quarter of 2022 as a result of an increase in revenue from dividends distributed by subsidiaries.

Kết quả kinh doanh của Công ty trên BCTC hợp nhất Quý IV/2022: Công ty phát sinh lỗ sau thuế tăng 5,6 lần so với cùng kỳ năm 2021. Nguyên nhân là do tình hình khó khăn chung của thị trường ảnh hưởng đến lĩnh vực bất động sản dẫn đến doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ sụt giảm.

The business performance on the consolidated financial statements of the fourth quarter of 2022 the company's loss after tax increased by 5.6 times when compared to the same quarter of 2021. The reason was a general difficult market situation affecting the real estate sector, which resulted in a decrease in sales revenue.

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

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

Nơi nhận/Recipients:

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

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



TỔNG GIÁM ĐỐC
GENERAL DIRECTOR

PHẠM THỊ NGUYỄN THANH

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

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Quý 04 năm 2022



CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ BẤT ĐỘNG SẢN ĐẤT XANH

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Tổng Giám đốc	2
Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ	3 - 4
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	5
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	6 - 7
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	8 - 51

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ BẤT ĐỘNG SẢN ĐẤT XANH

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

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

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

ỦY BAN KIỂM TOÁN

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

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

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Bà Phạm Thị Nguyên Thanh Tổng Giám đốc

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ BẤT ĐỘNG SẢN ĐẤT XANH

BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC

Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh (“Công ty”) trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con (sau đây gọi chung là “Nhóm Công ty”) cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022.

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

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

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 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.



Phạm Thị Nguyên Thanh
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 30 tháng 01 năm 2023

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

tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị: VND

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

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Tại 31/12/2022	Tại 31/12/2021
A. Tài sản ngắn hạn	100		15.576.428.673.843	14.505.135.519.882
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	492.524.780.081	1.632.448.195.489
1. Tiền	111		187.892.248.942	437.110.360.915
2. Các khoản tương đương tiền	112		304.632.531.139	1.195.337.834.574
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		170.935.950.382	155.698.377.187
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5	170.935.950.382	155.698.377.187
III. Các khoản phải thu	130		10.666.355.038.185	10.560.211.663.530
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	1.431.857.218.981	1.731.408.201.846
2. Trả trước cho người bán	132	7	740.404.456.224	801.904.891.611
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	8	214.246.910.004	40.980.182.201
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	9	8.408.465.275.939	8.338.848.906.777
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137	10	(128.649.293.960)	(352.930.518.905)
6. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		30.470.997	-
IV. Hàng tồn kho	140	11	4.164.161.177.996	1.985.890.286.482
1. Hàng tồn kho	141		4.164.161.177.996	1.985.890.286.482
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		82.451.727.199	170.886.997.194
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	12	71.725.481.595	155.752.866.025
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		6.351.522.793	14.447.114.527
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		4.374.722.811	687.016.642
B. Tài sản dài hạn	200		935.814.390.355	642.675.707.917
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		94.043.971.835	65.080.765.641
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	528.970.288
2. Phải thu dài hạn khác	216	9	94.043.971.835	64.551.795.353
II. Tài sản cố định	220		204.112.321.305	194.607.556.173
1. Tài sản cố định hữu hình	221	13	141.641.506.151	128.705.613.146
- Nguyên giá	222		204.001.073.289	186.806.298.955
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(62.359.567.138)	(58.100.685.809)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	14	62.470.815.154	65.901.943.027
- Nguyên giá	228		81.977.645.339	77.244.704.797
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(19.506.830.185)	(11.342.761.770)
III. Bất động sản đầu tư	230	15	45.343.605.811	43.600.488.700
- Nguyên giá	231		48.480.484.310	45.353.913.270
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(3.136.878.499)	(1.753.424.570)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		117.210.403.551	59.957.958.239
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	16	117.210.403.551	59.957.958.239
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		201.183.354.533	20.500.000.000
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		176.183.354.533	500.000.000
2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		25.000.000.000	20.000.000.000
VI. Tài sản dài hạn khác	260		273.920.733.320	258.928.939.164
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	12	88.083.997.950	48.412.927.987
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		28.709.516.648	29.447.736.617
3. Lợi thế thương mại	269	17	157.127.218.722	181.068.274.560
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		16.512.243.064.198	15.147.811.227.799


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


tại ngày 31 tháng 12 năm 2022


Đơn vị: VND

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

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Tại 31/12/2022	Tại 31/12/2021
C. Nợ phải trả	300		8.221.974.705.235	7.384.286.184.294
I. Nợ ngắn hạn	310		7.267.489.007.473	7.213.629.916.081
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	18	499.958.951.517	379.745.762.100
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	19	395.999.259.950	192.602.207.507
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	20	268.958.051.117	442.937.807.730
4. Phải trả người lao động	314		102.561.131.915	147.011.683.904
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	21	422.711.583.984	309.434.257.150
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	22	164.990.324.168	48.688.311.030
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	23	3.885.950.995.440	4.552.723.883.582
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	24	1.375.404.881.093	1.033.814.555.701
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		150.953.828.289	106.671.447.377
II. Nợ dài hạn	330		954.485.697.762	170.656.268.213
1. Phải trả dài hạn khác	337		300.000.000	-
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	24	942.178.933.673	97.178.457.436
3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		12.006.764.089	73.477.810.777
D. Nguồn vốn chủ sở hữu	400		8.290.268.358.963	7.763.525.043.505
I. Nguồn vốn chủ sở hữu	410		8.290.268.358.963	7.763.525.043.505
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	25.1	4.531.223.770.000	3.582.012.080.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		4.531.223.770.000	3.582.012.080.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412	25.1	804.503.548.710	1.105.361.088.710
3. Vốn khác của chủ sở hữu	414		24.503.464.043	(9.350.460.000)
4. Quỹ đầu tư phát triển	418	25.1	6.193.919.585	5.083.303.511
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	25.1	657.988.359.359	941.845.416.666
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		340.186.483.765	403.049.885.157
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		317.801.875.594	538.795.531.509
6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		2.265.855.297.266	2.138.573.614.618
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		16.512.243.064.198	15.147.811.227.799


 Nguyễn Thị Huyền Trân
 Người lập


 Nguyễn Huỳnh Quang Tuấn
 Kế toán trưởng


 Phạm Thị Nguyên Thanh
 Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 01 năm 2023

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

cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị: VND

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

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 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	26.1	916.823.552.963	1.330.847.715.538	4.147.481.401.087	4.370.953.925.441
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		32.728.840.059	24.100.556.807	51.191.632.014	42.147.770.528
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		884.094.712.904	1.306.747.158.731	4.096.289.769.073	4.328.806.154.913
4. Giá vốn hàng bán	11	27	523.898.537.924	578.373.954.779	1.766.915.037.574	1.667.462.508.756
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		360.196.174.980	728.373.203.952	2.329.374.731.499	2.661.343.646.157
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	26.2	11.024.177.313	14.011.773.062	48.305.951.108	49.521.699.846
7. Chi phí tài chính	22	28	55.230.333.345	25.181.892.095	141.568.653.344	79.373.792.219
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		44.870.681.435	22.861.686.400	127.688.601.719	77.053.586.524
9. Chi phí bán hàng	25	29	242.825.841.696	253.529.866.263	955.382.491.879	689.419.343.886
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	29	216.530.246.970	369.603.219.251	644.676.188.663	706.172.615.429
11 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(143.366.069.718)	94.069.999.405	636.053.348.721	1.235.899.594.469
12. Thu nhập khác	31		13.823.260.852	1.529.055.705	53.021.791.210	33.931.152.852
13. Chi phí khác	32		6.973.018.776	47.968.210.435	27.620.547.766	69.773.740.002
14. Lợi nhuận khác	40		6.850.242.076	(46.439.154.730)	25.401.243.444	(35.842.587.150)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		(136.515.827.642)	47.630.844.675	661.454.592.165	1.200.057.007.319
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	30	(8.753.705.257)	6.901.655.914	186.584.016.438	259.901.753.348
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	30	9.010.712.640	61.265.985.592	(60.034.610.915)	66.692.843.972
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		(136.772.835.025)	(20.536.796.831)	534.905.186.642	873.462.409.999
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		(99.891.669.923)	(28.765.449.861)	318.873.800.004	538.795.531.509
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		(36.881.165.102)	8.228.653.030	216.031.386.638	334.666.878.490
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	25.4	(220)	(80)	704	1.566
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	25.4	(220)	(80)	704	1.566

Nguyễn Thị Huyền Trân
Người lập
Ngày 30 tháng 01 năm 2023

Nguyễn Huỳnh Quang Tuấn
Kế toán trưởng

Phạm Thị Nguyên Thanh
Tổng Giám đốc

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

cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị: VND

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

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 4	
			Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		661.454.592.165	1.200.057.007.319
2. Điều chỉnh các khoản			275.561.139.715	332.499.713.476
Khấu hao TSCĐ	02	13, 14, 15, 17	52.669.928.099	46.696.072.785
Các khoản dự phòng	03		130.612.441.020	258.030.566.325
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(35.409.831.123)	(49.280.512.158)
Chi phí lãi vay	06	28	127.688.601.719	77.053.586.524
3. Lợi nhuận từ HĐ kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		937.015.731.880	1.532.556.720.795
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(1.183.710.502.976)	(3.169.930.849.838)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(2.340.630.564.190)	(288.229.736.649)
Tăng, giảm các khoản phải trả	11		759.365.829.693	1.558.634.982.248
Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(96.945.182.804)	22.427.479.085
Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
Tiền lãi vay đã trả	14		(168.638.712.700)	(75.330.856.026)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	20	(241.077.852.007)	(389.513.027.357)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(43.273.390.249)	(65.970.347.579)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(2.377.894.643.353)	(875.355.635.321)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		(114.645.659.386)	(104.578.899.038)
Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TS DH khác	22		2.374.850.679	7.390.828.298
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(458.510.081.195)	(518.308.984.178)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		263.895.780.197	442.758.218.296
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(31.864.400.000)	(19.266.505.670)
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		40.652.152.201	13.228.155.113
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		42.840.323.418	48.715.473.034
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(255.257.034.086)	(130.061.714.145)

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


cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

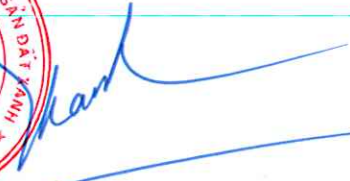
Đơn vị: VND

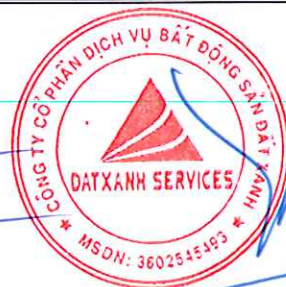
(Các Thuyết minh đính kèm là một phần không thể tách rời của các Báo cáo Tài chính này)

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 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		346.640.747.252	1.433.720.059.900
Tiền thu từ đi vay	33	24	3.614.897.272.651	1.405.170.994.324
Tiền trả nợ gốc vay	34	24	(2.097.549.700.587)	(1.049.053.168.402)
Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		-	-
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(370.760.057.285)	(298.303.209.793)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	<i>40</i>		<i>1.493.228.262.031</i>	<i>1.491.534.676.029</i>
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		(1.139.923.415.408)	486.117.326.563
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	4	1.632.448.195.489	1.146.330.868.926
Ảnh hưởng của tỷ giá hối đoái đến quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	4	492.524.780.081	1.632.448.195.489


Nguyễn Thị Huyền Trân
Người lập


Nguyễn Huỳnh Quang Tuấn
Kế toán trưởng


Phạm Thị Nguyên Thanh
Tổng Giám đốc



Ngày 30 tháng 01 năm 2023

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

tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

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

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

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

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

Số lượng nhân viên của Nhóm Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 3.340 (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 6.097).

Cơ cấu tổ chức

Cơ cấu tổ chức của Công ty bao gồm 12 công ty con trực tiếp và 42 công ty con gián tiếp với chi tiết như sau:

<i>Tên công ty con</i>	<i>Lĩnh vực kinh doanh</i>	<i>Tình trạng hoạt động</i>	<i>Tỷ lệ biểu quyết (%)</i>	
			<i>Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>	<i>Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
			(1) Công ty Cổ phần Dịch vụ và Địa ốc Đất Xanh Miền Bắc	Kinh doanh và môi giới BDS
(2) Công ty Cổ phần Đất Xanh Miền Trung	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	55	55
(3) Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Đất Xanh Miền Nam (**)	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	-	65
(4) Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Đất Xanh Miền Tây	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	61	61
(5) Công ty Cổ phần Đất Xanh Premium	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	59	59
(6) Công ty Cổ phần Bất Động Sản Linkgroup	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	80,47	80,47
(7) Công ty Cổ phần DXMD Việt Nam	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	61	61
(8) Công ty Cổ phần Phát Triển Địa Ốc Nam Trung Bộ	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	71	71
(9) Công ty Cổ Phần Dịch Vụ Nam Bộ Invest (*)	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	-	63

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

tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)*Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)*

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày
 Đơn vị: VND

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

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

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

tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày
 Đơn vị: VND

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

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

(*) Trong kỳ, Nhóm Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ cổ phần tại các công ty: Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Đông Nam Bộ theo nghị quyết Hội đồng Quản trị số 03_03/2022/NQ-DXS/HĐQT ngày 29 tháng 04 năm 2022, Công ty Cổ phần Bất động sản Plus và Công ty Cổ phần Dịch vụ Nam Bộ Invest theo nghị quyết Hội đồng Quản trị số 07/2022/NQ-DXS/HĐQT ngày 09 tháng 09 năm 2022. Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ City Real theo nghị quyết Hội đồng Quản trị số 2510/2022/NQ-DXMN/HĐQT ngày 25 tháng 10 năm 2022. Công ty CP đầu tư và Dịch vụ BĐS Mekong Res và Công ty CP đầu tư và Dịch vụ BĐS Bình Nguyên Res theo nghị quyết Hội đồng Quản trị số 1511/2022/NQ-DXMN/HĐQT ngày 15 tháng 11 năm 2022 và thông qua Giải thể Công ty Cổ phần Bất động sản Thuận Thiên Phát theo Nghị quyết số 12/2022/NQ-HĐQT ngày 27 tháng 07 năm 2022.

(**) Trong kỳ, Nhóm công ty đã chuyển nhượng 16% số cổ phần có quyền biểu quyết của Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Đất Xanh Miền Nam (ĐXMN), điều chỉnh tỷ lệ sở hữu tại ĐXMN tương đương 49% theo nghị quyết Hội đồng Quản trị số 11/2022/NQ-DXS/HĐQT ngày 27 tháng 12 năm 2022

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

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

tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

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

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

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

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

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3 Kỳ kế toán năm

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

2.4 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

2.5 Cơ sở hợp nhất

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

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

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

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

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

tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

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

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

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

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

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

3.2 Hàng tồn kho*Hàng hóa bất động sản*

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

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

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

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

Hàng tồn kho khác

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

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

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

tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

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

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.3 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác sau khi 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 Nhóm Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

3.5 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày
 Đơn vị: VND

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

3.5 *Tài sản cố định vô hình*

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

Quyền sử dụng đất

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

3.6 *Khấu hao và hao mòn*

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

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

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

3.7 *Chi phí đi vay*

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

Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí trong năm khi phát sinh ngoại trừ các khoản được vốn hóa như theo nội dung của đoạn tiếp theo.

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

3.8 *Chi phí trả trước*

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

Các loại chi phí sau đây được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần từ 2 đến 5 năm hoặc ghi nhận phù hợp với doanh thu vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất:

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

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

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

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

tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày
Đơn vị: VND

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

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

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

3.12 Phân chia lợi nhuận

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

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

Quỹ đầu tư phát triển

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

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

3.13 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu bán nhà phố và căn hộ

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

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

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

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

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

Hợp đồng xây dựng

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày
Đơn vị: VND

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

3.13 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

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

Tiền lãi

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

3.14 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

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

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

tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

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

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

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

3.15 Các bên liên quan

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

3.16 Thông tin bộ phận

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

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

tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Tiền mặt	2.309.337.435	11.112.033.186
Tiền gửi ngân hàng	185.582.911.507	425.998.327.729
Các khoản tương đương tiền (*)	304.632.531.139	1.195.337.834.574
TỔNG CỘNG	492.524.780.081	1.632.448.195.489

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

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

	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Tiền gửi có kỳ hạn	170.935.950.382	155.698.377.187
TỔNG CỘNG	170.935.950.382	155.698.377.187

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

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Phải thu từ bên khác:	686.189.272.826	953.828.711.740
- Công ty Cổ Phần Đầu Tư Phát Triển Đô Thị Đất Quảng - Quảng Nam	166.279.000.880	-
- Hợp Tác Xã Đầu Tư Khai Thác Và Quản Lý Chợ Nam Việt - Lăng Cô	66.157.933.053	20.866.819.460
- Công ty CP Tập Đoàn VN Đà Thành	35.364.110.070	29.472.630.385
- Công ty TNHH Dịch vụ Thương mại Nam Hà Nội	33.409.704.762	1.989.854.500
- Công ty CP Tập Đoàn Đầu Tư Và Thương Mại Thăng Long	21.578.785.545	21.591.118.855
- Công ty CP MSH Holding	20.064.450.688	211.117.255
- Các khách hàng khác	343.335.287.828	879.697.171.285
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	745.667.946.155	777.579.490.106
TỔNG CỘNG	1.431.857.218.981	1.731.408.201.846
Dự phòng phải thu ngắn hạn của khách hàng	(41.893.870.181)	(186.657.670.340)
GIÁ TRỊ THUẦN	1.389.963.348.800	1.544.750.531.506

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

tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Trả trước cho nhà cung cấp	725.854.540.199	786.772.561.221
Trả trước cho các cá nhân	29.258.028.927	283.257.991.910
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu Tư và Thương Mại Thăng Long	158.128.975.466	158.128.975.466
Công ty CP Tập Đoàn Thiên Đức	100.257.699.991	-
Sở tài chính Tỉnh Quảng Bình	-	116.577.025.000
- Công ty CP Đầu Tư T&M Việt Nam	62.529.461.840	-
Các nhà cung cấp khác	375.680.373.975	228.808.568.845
Trả trước cho các bên liên quan (Th.minh 31)	14.549.916.025	15.132.330.390
TỔNG CỘNG	740.404.456.224	801.904.891.611
Dự phòng trả trước cho người bán ngắn hạn	-	(6.980.204.005)
GIÁ TRỊ THUẦN	740.404.456.224	794.924.687.606

8. CHO VAY NGẮN HẠN

	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Công ty Cổ Phần Kinh Doanh Bất Động Sản Hà An	100.000.000.000	-
Ông Nguyễn Khắc Vinh	74.000.000.000	27.000.000.000
Công ty TNHH Dịch Vụ Thương Mại Nam Hà Nội	10.929.750.000	-
Công ty Cổ Phần Kiến Trúc Đô Thị Nam Thăng Long	10.000.000.000	10.000.000.000
Khác	19.317.160.004	3.980.182.201
TỔNG CỘNG	214.246.910.004	40.980.182.201

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

tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

9. PHẢI THU KHÁC

	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
Ngắn hạn		
Ký quỹ, ký cược cho các hợp đồng tiếp thị và phân phối dự án bất động sản (*)	4.257.535.268.658	5.757.042.092.241
Tạm hoàn ứng cho chủ đầu tư - Công ty Cổ Phần Đầu Tư Kinh Doanh Bất Động Sản Hà An	2.446.640.760.655	1.578.882.475.033
Vốn góp theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh:	115.875.542.873	354.577.843.000
- Công ty CP Hiệp Phú Land	-	118.902.300.000
- Công ty Cổ Phần Sản Xuất Dịch Vụ Thương Mại Ngô Đức	-	131.500.000.000
- Công ty Cổ Phần Da Sài Gòn	-	67.400.000.000
- Khác	115.875.542.873	36.775.543.000
Tạm ứng cho nhân viên	376.667.378.672	221.655.270.457
Đặt cọc để nhận chuyển nhượng cổ phần	-	78.170.000.000
Khác	1.211.746.325.081	348.521.226.046
	8.408.465.275.939	8.338.848.906.777
Dài hạn		
Ký quỹ, ký cược	20.747.535.000	16.651.422.518
Vốn góp của các HĐHTKD	73.100.372.835	14.185.405.800
Khác	196.064.000	33.714.967.035
	94.043.971.835	64.551.795.353
TỔNG CỘNG	8.502.509.247.774	8.403.400.702.130
Dự phòng phải thu khác	(86.755.423.779)	(159.292.644.560)
GIÁ TRỊ THUẦN	8.415.753.823.995	8.244.108.057.570
Trong đó:		
Phải thu các bên khác	3.818.113.580.679	4.912.807.578.384
Phải thu các bên liên quan (Th.minh số 31)	4.684.395.667.095	3.490.593.123.746

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

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

tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

10. DỰ PHÒNG PHẢI THU NGẮN HẠN KHÓ ĐÒI

	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
Dự phòng phải thu của khách hàng	41.893.870.181	186.657.670.340
Dự phòng các khoản ký quỹ, tạm ứng	86.755.423.779	159.292.644.560
Dự phòng trả trước cho người bán	-	6.980.204.005
TỔNG CỘNG	<u>128.649.293.960</u>	<u>352.930.518.905</u>

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

	<i>Năm 2022</i>	<i>Năm 2021</i>
Số đầu kỳ	352.930.518.905	95.987.283.507
<i>Dự phòng trích lập trong kỳ</i>	130.612.441.020	259.040.729.328
<i>Dự phòng tăng do mua lại công ty con</i>	-	146.208.583
<i>Dự phòng giảm do thanh lý công ty con</i>	(353.713.665.965)	(1.233.539.510)
<i>Hoàn nhập dự phòng trong kỳ</i>	(1.180.000.000)	(1.010.163.003)
Số cuối kỳ	<u>128.649.293.960</u>	<u>352.930.518.905</u>

11. HÀNG TỒN KHO

	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
Bất động sản dở dang (*)	3.748.494.053.602	1.688.747.409.691
Bất động sản hàng hóa	398.979.754.308	251.807.384.793
Bất động sản thành phẩm	-	16.183.294.485
Khác	16.687.370.086	29.152.197.513
TỔNG CỘNG	<u>4.164.161.177.996</u>	<u>1.985.890.286.482</u>

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

Chi phí lãi vay vốn hóa

Trong kỳ, Nhóm Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là 40.950.110.981 VND (kỳ trước: 29.483.680.257 VND). Các khoản chi phí đi vay này liên quan đến các khoản vay nhằm tài trợ cho việc xây dựng và phát triển các dự án bất động sản đang triển khai của Nhóm Công ty.

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

tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

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	51.174.676.900	130.774.206.502
Công cụ, dụng cụ	3.691.420.235	5.240.792.014
Chi phí thuê văn phòng	2.098.095.699	2.416.872.646
Khác	14.761.288.761	17.320.994.863
	71.725.481.595	155.752.866.025
Dài hạn		
Chi phí hoa hồng môi giới, nhà mẫu	10.363.706.638	11.313.412.636
Công cụ, dụng cụ	7.745.221.770	4.623.406.783
Chi phí sửa chữa văn phòng	13.087.415.784	18.150.034.706
Khác	56.887.653.758	14.326.073.862
	88.083.997.950	48.412.927.987
TỔNG CỘNG	159.809.479.545	204.165.794.012

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ BẤT ĐỘNG SẢN ĐẤT XANH

B09a-DN/HN

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

tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

13. TÀI SẢN CỐ 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	76.920.984.485	3.114.866.331	87.155.274.458	16.541.559.617	3.073.614.064	186.806.298.955
Mua trong kỳ	26.332.613.589	2.220.872.094	14.987.149.382	1.922.628.689	345.601.938	45.808.865.692
Giảm khác	(467.851.250)	-	-	-	-	(467.851.250)
Giảm do 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)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	100.375.345.887	4.685.435.763	83.223.839.565	13.085.649.228	2.630.802.846	204.001.073.289
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	(6.036.571.754)	(1.702.767.935)	(41.007.761.323)	(8.165.581.730)	(1.188.003.067)	(58.100.685.809)
Khấu hao trong kỳ	(3.513.381.317)	(1.136.150.826)	(11.680.906.931)	(2.833.088.071)	(744.101.634)	(19.907.628.779)
Thanh lý	-	-	1.058.254.033	-	1.280.303	1.059.534.336
Giảm do 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
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	(9.231.913.110)	234.801.510	(44.630.589.034)	(7.294.328.063)	(1.437.538.441)	(62.359.567.138)
Giá trị còn lại						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	70.884.412.731	1.412.098.396	46.147.513.135	8.375.977.887	1.885.610.997	128.705.613.146
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	91.143.432.777	4.920.237.273	38.593.250.531	5.791.321.165	1.193.264.405	141.641.506.151

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

tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

14. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm	Tài sản khác	Tổng cộng
Nguyên giá:				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	33.119.878.072	43.687.827.725	436.999.000	77.244.704.797
Mua mới	1.665.677.327	711.753.000	-	2.377.430.327
Kết chuyển từ xây dựng cơ bản dở dang	-	6.080.347.015	-	6.080.347.015
Giảm do thanh lý công ty con	-	(3.552.837.800)	(171.999.000)	(3.724.836.800)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	34.785.555.399	46.927.089.940	265.000.000	81.977.645.339
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	-	(11.178.835.770)	(163.926.000)	(11.342.761.770)
Hao mòn trong kỳ	-	(9.996.906.251)	(85.562.040)	(10.082.468.291)
Tăng khác	-	(513.281.587)	-	(513.281.587)
Giảm do thanh lý công ty con	-	2.259.682.463	171.999.000	2.431.681.463
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	-	(19.429.341.145)	(77.489.040)	(19.506.830.185)
Giá trị còn lại:				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	33.119.878.072	32.508.991.955	273.073.000	65.901.943.027
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	34.785.555.399	27.497.748.795	187.510.960	62.470.815.154

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày
 Đơn vị: VND

15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**Nguyên giá:***Nhà cửa vật kiến trúc*

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	45.353.913.270
Thanh lý	<u>3.126.571.040</u>
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	<u>48.480.484.310</u>

Giá trị khấu hao lũy kế:

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	(1.753.424.570)
Khấu hao trong kỳ	(1.589.556.969)
Thanh lý	<u>206.103.040</u>
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	<u>(3.136.878.499)</u>

Giá trị còn lại:

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	<u>43.600.488.700</u>
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	<u><u>45.343.605.811</u></u>

16. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỒ DANG

	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
Chi phí phát triển phần mềm	74.071.080.058	52.371.535.422
Khác	<u>43.139.323.493</u>	<u>7.586.422.817</u>
TỔNG CỘNG	<u>117.210.403.551</u>	<u>59.957.958.239</u>

17. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI**Nguyên giá:**

Số đầu kỳ	213.346.267.769
Giảm do thanh lý công ty con	<u>(3.258.036.318)</u>
Số cuối kỳ	<u>210.088.231.451</u>

Phân bổ lũy kế:

Số đầu kỳ	(32.277.993.209)
Phân bổ trong kỳ	(21.090.274.060)
Giảm do thanh lý công ty con	<u>407.254.540</u>
Số cuối kỳ	<u>(52.961.012.729)</u>

Giá trị còn lại

Số đầu kỳ	<u>181.068.274.560</u>
Số cuối kỳ	<u><u>157.127.218.722</u></u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày
 Đơn vị: VND

18. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
Phải trả nhà cung cấp:	442.626.006.655	278.367.592.714
- Công ty Cổ Phần Vật Tư Thiết Bị và Đầu Tư Xây Dựng M.E.I	30.737.440.955	29.920.787.315
- Công ty Cổ Phần Vinaconex 25	33.660.025.942	27.254.816.942
- Khác	378.228.539.758	221.191.988.457
Phải trả các bên liên quan (Th.minh 31)	57.332.944.862	101.378.169.386
TỔNG CỘNG	<u>499.958.951.517</u>	<u>379.745.762.100</u>

19. 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 và đất nền trả tiền trước	331.055.621.697	165.792.977.534
Khách hàng khác trả tiền trước	64.943.638.253	26.809.229.973
TỔNG CỘNG	<u>395.999.259.950</u>	<u>192.602.207.507</u>

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

tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

20. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢ 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 giá trị gia tăng	116.765.350.711	257.320.289.328	(244.405.212.897)	(48.960.792.563)	80.719.634.579
Thuế thu nhập doanh nghiệp	290.271.805.160	186.584.016.438	(241.077.852.007)	(66.960.060.894)	168.817.908.697
Thuế thu nhập cá nhân	34.987.410.368	120.840.982.729	(111.431.282.987)	(25.375.753.726)	19.021.356.384
Thuế khác	913.241.491	1.060.240.136.185	(1.060.177.129.465)	(577.096.754)	399.151.457
TỔNG CỘNG	442.937.807.730	1.624.985.424.680	(1.657.091.477.356)	(141.873.703.937)	268.958.051.117

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

tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

21. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Chi phí xây dựng của các dự án	201.326.914.007	137.303.016.349
Chi phí môi giới	36.094.240.031	53.071.879.230
Chi phí quảng cáo	260.253.422	33.953.648.645
Lương thưởng	9.224.312.196	13.888.158.064
Khác	175.805.864.328	71.217.554.862
TỔNG CỘNG	422.711.583.984	309.434.257.150

22. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Doanh thu từ dịch vụ bất động sản	147.999.600.559	48.688.311.030
Doanh thu khác	16.990.723.609	-
TỔNG CỘNG	164.990.324.168	48.688.311.030

23. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Thu hộ cho chủ đầu tư	3.014.944.500.835	3.944.550.531.874
Nhận góp vốn theo HĐHTKD	145.727.761.452	227.707.868.474
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	44.489.720.933	90.069.155.177
Nhận đặt cọc của khách hàng mua bất động sản	483.138.134.644	204.066.186.933
Khác	197.650.877.576	86.330.141.124
TỔNG CỘNG	3.885.950.995.440	4.552.723.883.582
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả bên khác</i>	3.763.451.884.154	4.415.149.329.678
<i>Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 31)</i>	122.499.111.286	137.574.553.904

24. VAY

	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Ngắn hạn	1.375.404.881.093	1.033.814.555.701
<i>Vay ngân hàng (Thuyết minh số 24.1)</i>	799.606.873.833	859.252.832.220
<i>Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 24.2)</i>	568,876,891,534	111.331.663.160
<i>Vay khác</i>	6.921.115.726	63.230.060.321

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

tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

Dài hạn	942.178.933.673	97.178.457.436
<i>Vay ngân hàng (Thuyết minh số 24.3)</i>	<i>829.791.433.673</i>	<i>97.178.457.436</i>
<i>Vay cá nhân và tổ chức khác</i>	<i>15.000.000.000</i>	<i>-</i>
<i>Trái phiếu (Thuyết minh số 24.4)</i>	<i>97.387.500.000</i>	<i>-</i>
TỔNG CỘNG	<u>2.317.583.814.766</u>	<u>1.130.993.013.137</u>

Tình hình tăng giảm các khoản vay như sau:

	Năm 2022	Năm 2021
Số đầu kỳ	1.130.993.013.137	775.593.906.097
Vay trong kỳ	3.364.897.272.651	1.375.170.994.324
Phát hành trái phiếu	250.000.000.000	30.000.000.000
Chi phí phát hành trái phiếu	(9.228.181.818)	198.881.118
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	3.276.628.968	-
Trả nợ gốc vay	(2.091.598.147.738)	(1.049.053.168.402)
Giảm do thanh lý công ty con	(330.756.770.434)	(917.600.000)
Số cuối kỳ	<u>2.317.583.814.766</u>	<u>1.130.993.013.137</u>

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

tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

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

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

<i>Ngân hàng</i>	<i>Vào ngày 31.12.2022</i>	<i>Kỳ hạn trả gốc</i>	<i>Mục đích vay</i>	<i>Hình thức 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 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
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- 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	<u>799.606.873.833</u>			

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

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

tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

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

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

Ngân hàng	Vào ngày 31.12.2022	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Hình thức đảm bảo
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 - Chi nhánh Thanh Hóa	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
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			

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

tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

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

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

<i>Ngân hàng</i>	<i>Vào ngày 31.12.2022</i>	<i>Kỳ hạn trả gốc</i>	<i>Mục đích vay</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thủ Thiêm	511.250.000.000	Đến ngày 21 tháng 04 năm 2025	Tài trợ dự án	Thế chấp
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 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**829.791.433.673**

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

tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

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

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

24.4 Trái phiếu dài hạn

Tổ chức thu xếp phát hành	Ngày phát hành	Giá trị	Kỳ hạn	Mục đích
Công ty CP Quản lý quỹ đầu tư MB	Ngày 18 tháng 1 năm 2022	100.000.000.000	2 năm	Bổ sung vốn lưu động
Nợ gốc đã trả		-		
Chi phí phát hành trái phiếu		(3.300.000.000)		
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu		687.500.000		
Tổng cộng		97.387.500.000		

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

tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

25. VỐN CHỦ SỞ HỮU

25.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
<i>Cho kỳ kế toán kết thúc 31.12.2021</i>							
Đầu kỳ	3.224.710.220.000	340.683.172.475	(9.350.460.000)	5.083.303.511	455.990.570.113	1.822.220.452.619	5.839.337.258.718
Phát hành cổ phiếu (*)	357.301.860.000	764.677.916.235	-	-	-	-	1.121.979.776.235
Góp vốn từ cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	311.740.283.665	311.740.283.665
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	538.795.531.509	334.666.878.490	873.462.409.999
Cổ tức trả cho cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	(298.591.819.793)	(298.591.819.793)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(53.514.208.854)	(19.314.499.799)	(72.828.708.653)
Tăng tỷ lệ sở hữu tại các công ty con	-	-	-	-	573.523.898	(573.523.898)	-
Tăng do mua công ty con	-	-	-	-	-	5.108.628.099	5.108.628.099
Giảm do thanh lý công ty con	-	-	-	-	-	(16.682.784.765)	(16.682.784.765)
Cuối kỳ	3.582.012.080.000	1.105.361.088.710	(9.350.460.000)	5.083.303.511	941.845.416.666	2.138.573.614.618	7.763.525.043.505

(*) Vào ngày 29 tháng 4 năm 2021, Công ty đã hoàn tất việc phát hành 35.730.186 cổ phiếu phổ thông với giá phát hành 32.000 VND/cổ phiếu theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 05/2021/NQ-DXS/ĐHDCĐ ngày 29 tháng 3 năm 2021. Việc tăng vốn này đã được Sở Kế Hoạch Và Đầu Tư Thành Phố Hồ Chí Minh thông qua khi cấp GCNĐKDN điều chỉnh lần thứ 14 ngày 24 tháng 5 năm 2021.



CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ BẤT ĐỘNG SẢN ĐẤT XANH

B09a-DN/HN

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

tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày
Đơn vị: VND

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

	<i>Vốn cổ phần</i>	<i>Thặng dư vốn cổ phần</i>	<i>Vốn khác của chủ sở hữu</i>	<i>Quỹ đầu tư phát triển</i>	<i>Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối</i>	<i>Lợi ích cổ đông không kiểm soát</i>	<i>Tổng cộng</i>
Cho kỳ kế toán kết thúc 31.12.2022							
Đầu kỳ	3.582.012.080.000	1.105.361.088.710	(9.350.460.000)	5.083.303.511	941.845.416.666	2.138.573.614.618	7.763.525.043.505
Tăng vốn từ thặng dư vốn cổ phần (*)	300.882.540.000	(300.882.540.000)	-	-	-	-	-
Góp vốn từ cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	346.615.747.252	346.615.747.252
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	318.873.800.004	216.031.386.638	534.905.186.642
Phát hành cổ phiếu trả cổ tức (**)	648.329.150.000	-	-	-	(648.329.150.000)	-	-
Cổ tức trả cho cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	(370.760.057.285)	(370.760.057.285)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(54.823.121.633)	(32.732.649.528)	(87.555.771.161)
Công ty con tăng vốn từ lợi nhuận	-	-	33.853.924.043	-	(33.853.924.043)	-	-
Thanh lý công ty con	-	-	-	1.110.616.074	132.454.365.387	(29.974.886.293)	103.590.095.168
Tăng khác	-	25.000.000	-	-	1.820.972.978	-	1.845.972.978
Giảm khác	-	-	-	-	-	(1.897.858.136)	(1.897.858.136)
Cuối kỳ	4.531.223.770.000	804.503.548.710	24.503.464.043	6.193.919.585	657.988.359.359	2.265.855.297.266	8.290.268.358.963

(*) Theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông số 04_4/2021/NQ-DXS/ĐHĐCĐ ngày 22 tháng 06 năm 2021 và Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 20/2021/NQ-DXS/HĐQT ngày 30 tháng 12 năm 2021, Công ty đã hoàn tất phát hành cổ phiếu tăng vốn cổ phần từ nguồn thặng dư vốn cổ phần với số tiền là 300.882.540.000 đồng.

(**) Theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông số 04_4/2021/NQ-DXS/ĐHĐCĐ ngày 22 tháng 06 năm 2021 và Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 20/2021/NQ-DXS/HĐQT ngày 30 tháng 12 năm 2021, Công ty đã hoàn tất phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2020 từ nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối với số tiền là 236.406.510.000 đồng. Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 06/2022/NQ-DXS/HĐQT ngày 20 tháng 07 năm 2022, Công ty đã hoàn tất phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2021 từ nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối với số tiền là 411.922.640.000 đồng.

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

tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

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

	<i>Từ ngày 01/01/2021 đến 31/12/2022</i>	<i>Từ ngày 01/01/2021 đến 31/12/2021</i>
<i>Vốn đã góp của chủ sở hữu</i>		
Số dư đầu kỳ	3.582.012.080.000	3.224.710.220.000
Phát hành cổ phiếu	648.329.150.000	357.301.860.000
Tăng vốn từ thặng dư vốn cổ phần	300.882.540.000	-
Số dư cuối kỳ	4.531.223.770.000	3.582.012.080.000

25.3 Cổ phiếu phổ thông

	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
	<i>Số cổ phiếu</i>	<i>Số cổ phiếu</i>
Cổ phiếu được phép phát hành	453.122.377	358.201.208
Cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ		
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	453.122.377	358.201.208
Cổ phiếu quỹ		
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	-	-
Cổ phiếu đang lưu hành		
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	453.122.377	358.201.208
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành	10.000	10.000

25.4 Lãi trên cổ phiếu

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

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Nhóm Công ty (sau khi điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền 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.

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

tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

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

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

	<i>Từ 01/10/2022 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	(99.891.669.923)	(28.765.449.861)	318.873.800.004	538.795.531.509
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	(99.891.669.923)	(28.765.449.861)	318.873.800.004	538.795.531.509
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	453.122.377	358.051.208	453.122.377	344.104.915
Ảnh hưởng suy giảm do: 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	453.122.377	358.051.208	453.122.377	344.104.915
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	(220)	(80)	704	1.566
Lãi suy giảm trên cổ phiếu <i>(VND/cổ phiếu)</i>	(220)	(80)	704	1.566

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

tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

26. DOANH THU**26.1 Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	<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	916.823.552.963	1.330.847.715.538	4,147,481,401,087	4,370,953,925,441
<i>Trong đó:</i>				
Doanh thu dịch vụ bất động sản	302.148.938.792	700.703.159.070	2.340.075.418.436	2,978,284,014,685
Doanh thu từ bán căn hộ, nhà phố và đất nền	400.175.313.475	606.220.304.047	1.505.179.405.837	1.329.361.387.691
Doanh thu dịch vụ khác	214.499.300.696	23.924.252.421	302.226.576.814	63.308.523.065
Các khoản giảm trừ doanh thu				
Hàng bán trả lại	(32.728.840.059)	(24.100.556.807)	(51.191.632.014)	(42.147.770.528)
DOANH THU THUẦN	884.094.712.904	1.306.747.158.731	4.096.289.769.073	4.328.806.154.913

26.2 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>
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	10.373.963.369	14.011.773.062	42.840.323.418	48.715.473.034
Thu nhập từ thanh lý khoản đầu tư	650.213.944	-	5.465.627.690	806.226.812
TỔNG CỘNG	11.024.177.313	14.011.773.062	48.305.951.108	49.521.699.846

27. 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 dịch vụ bất động sản	142.106.607.500	248.189.093.454	701.657.487.067	858.652.464.662
Giá vốn bán căn hộ, nhà phố và đất nền	165.256.488.630	313.088.113.219	784.640.403.294	762.027.199.819
Giá vốn dịch vụ khác	216.535.441.794	17.096.748.106	280.617.147.213	46.782.844.275
TỔNG CỘNG	523.898.537.924	578.373.954.779	1.766.915.037.574	1.667.462.508.756

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

tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

28. 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 đi vay	44.870.681.435	22.861.686.400	127.688.601.719	77.053.586.524
Khác	10.359.651.910	2.320.205.695	13.880.051.625	2.320.205.695
TỔNG CỘNG	55.230.333.345	25.181.892.095	141.568.653.344	79.373.792.219

29. 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	242.825.841.696	253.529.866.263	955.382.491.879	689.419.343.886
Chi phí lương	81.899.844.370	105.598.154.336	409.160.790.022	342.488.676.674
Chi phí quảng cáo	44.030.618.959	74.446.850.965	187.970.097.045	178.312.478.245
Chi phí hỗ trợ lãi vay	48.885.658.427	-	167.847.875.940	-
Chi phí khấu hao và hao mòn	3.480.099.287	2.543.767.037	14.696.653.796	4.711.259.590
Chi phí khác	64.529.620.653	70.941.093.925	175.707.075.076	163.906.929.377
Chi phí quản lý doanh nghiệp	216.530.246.970	369.603.219.251	644.676.188.663	706.172.615.429
Chi phí lương	69.531.710.521	81.240.209.026	304.423.345.654	255.215.363.193
Chi phí dịch vụ mua ngoài	27.321.762.975	22.380.013.823	105.972.135.516	72.890.244.766
Chi phí dự phòng	97.690.024.363	238.893.953.470	127.993.814.056	259.040.729.328
Chi phí lợi thế thương mại	5.252.205.789	5.333.656.694	21.090.274.060	21.325.291.675
Chi phí khấu hao và hao mòn	5.210.057.520	4.809.137.453	20.178.567.411	18.397.713.693
Chi phí khác	11.524.485.802	16.946.248.785	65.018.051.966	79.303.272.774
TỔNG CỘNG	459.356.088.666	623.133.085.514	1.600.058.680.542	1.395.591.959.315

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

tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

	<i>Từ 01/10/2022 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	(8.753.705.257)	6.901.655.914	186.584.016.438	259.901.753.348
Chi phí (thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	9.010.712.640	61.265.985.592	(60.034.610.915)	66.692.843.972
TỔNG CỘNG	257.007.383	68.167.641.506	126.549.405.523	326.594.597.320

31. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan có tồn tại quan hệ kiểm soát hoặc có phát sinh giao dịch, số dư trong kỳ và tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 như sau:

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

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

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

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

tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

31. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Cho kỳ kế toán Từ 01/01/2022 đến 31/12/2022</i>	<i>Cho kỳ kế toán Từ 01/01/2021 đến 31/12/2021</i>
Công ty Cổ phần Tập Đoàn Đất Xanh ("DXG")	Công ty mẹ	Doanh thu cung cấp dịch vụ môi giới	679.546.010	1.322.570.039
		Doanh thu dịch vụ phần mềm	4.492.034.431	-
		Chi phí phân chia doanh thu	4.816.479.886	-
		Chi phí phân chia doanh thu	8.436.185.024	-
		Thoái vốn	-	699.025.040.000
		Hoàn trả vốn HĐHTKD	-	13.704.426.422
		Lợi nhuận phân chia từ HĐHTKD	-	13.358.755.116
		Thu nhập khác	102.312.328	-
		Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hà an ("Hà An")	Công ty cùng tập đoàn	Doanh thu cung cấp dịch vụ môi giới
Cho vay	220.000.000.000			-
Thu nợ vay	120.000.000.000			-
Doanh thu dịch vụ quản lý bất động sản	9.589.084.997			-
Lãi cho vay	2.349.041.096			-
Ký quỹ môi giới dự án	-			543.000.000.000
Phí chuyển giao mặt bằng	-			1.410.010.500
Phí thuê văn phòng	-			474.632.550
Công ty Cổ phần Vicco Sài Gòn ("Vicco")	Công ty cùng tập đoàn	Chi phí thuê văn phòng	8.035.031.902	4.811.381.775
		Chi phí dịch vụ dự án	110.586.425.383	1.345.647.348
Công ty Cổ phần xây dựng FBV ("FBV")	Công ty cùng tập đoàn	Phạt hợp đồng	166.700.000	-

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

tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

Công ty cổ phần đầu tư Bất động sản Miền Bắc ("DXI")	Công ty cùng tập đoàn	Ký quỹ môi giới dự án	-	9.200.000.000
		Chuyển nhượng hàng hoá bất động sản	7.078.238.372	
Công ty Cổ phần Đất Xanh E&C ("E&C")	Công ty cùng tập đoàn	Chi phí xây dựng dự án	28.390.799.082	-

31. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022	Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021
Phải thu ngắn hạn của khách hàng				
Hà An	Công ty cùng tập đoàn	Doanh thu cung cấp dịch vụ môi giới	722.153.269.851	702.882.227.680
FBV	Công ty cùng tập đoàn	Doanh thu cung cấp dịch vụ môi giới	5.710.591.000	12.210.591.000
DTMB	Công ty cùng tập đoàn	Doanh thu cung cấp dịch vụ môi giới	-	60.686.692.798
DXG Hà Thuận Hùng ("HTH")	Công ty mẹ Công ty cùng tập đoàn	Doanh thu cung cấp dịch vụ môi giới	271.278.468	1.799.978.628
		Doanh thu cung cấp dịch vụ môi giới	17.532.806.836	
			745.667.946.155	777.579.490.106
Phải thu khác				
Hà An	Công ty cùng tập đoàn	Kỹ quỹ môi giới	1.950.550.000.000	1.684.450.000.000
		Tạm hoàn ứng cho chủ đầu tư	2.446.640.760.655	1.578.882.475.033
		Kỹ quỹ	33.200.000.000	500.000.000
		Lãi vay	1.630.136.987	-
Charm & CI	Công ty cùng tập đoàn	Kỹ quỹ môi giới dự án	222.382.257.533	182.382.257.533
FBV	Công ty cùng tập đoàn	Góp vốn theo HĐHTKD	14.331.362.520	27.731.362.520

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

tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

DXG	Công ty mẹ	Kỹ quỹ Chi hộ	9.683.744.458 2.480.489.982	9.633.744.458 2.461.012.482
DXI	Công ty cùng tập đoàn	Tiền đặt cọc, ký quỹ dự án	3.300.000.000	3.500.000.000
Vicco Sài Gòn	Công ty cùng tập đoàn	Tiền đặt cọc thuê văn phòng	196.914.960	1.052.271.720
			4.684.395.667.095	3.490.593.123.746

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022	Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021
Trả trước cho người bán ngắn hạn				
FBV	Công ty cùng tập đoàn	Xây dựng nhà mẫu	9.549.916.025	13.715.521.156
DTMB	Công ty cùng tập đoàn	Trả trước dịch vụ môi giới	-	1.320.282.500
DXG	Công ty mẹ	Trả trước dịch vụ môi giới	-	96.526.734
E&C	Công ty cùng tập đoàn	Phí phát triển dự án	5.000.000.000	-
			14.549.916.025	15.132.330.390
Phải trả người bán ngắn hạn				
DXG	Công ty mẹ	Lợi nhuận phân chia từ HĐHTKD	46.984.249.087	85.916.661.327
Công ty Cổ Phần Đất Xanh E&C	Công ty cùng tập đoàn	Chi phí dịch vụ dự án	7.848.983.253	12.146.323.191
Vicco Sài Gòn	Công ty cùng tập đoàn	Chi phí thuê văn phòng	1.848.970.653	1.764.173.318
Hà An	Công ty cùng tập đoàn	Chi phí thuê mặt bằng	650.741.869	1.551.011.550
			57.332.944.862	101.378.169.386

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

tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

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

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

Phải trả ngắn hạn khác				
DXG	Công ty mẹ	Góp vốn theo HĐHTKD	103.913.184.000	124.913.184.000
Hà Thuận Hùng	Công ty cùng tập đoàn	Góp vốn theo HĐHTKD	10.000.000.000	10.000.000.000
Hà An	Công ty cùng tập đoàn	Thu hộ	8.535.927.286	2.611.369.904
FBV	Công ty cùng tập đoàn	Nhận ký quỹ	50.000.000	50.000.000
			122.499.111.286	137.574.553.904

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

tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

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

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

		<i>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>
Ông Lương Trí Thìn	Thù lao(*)	312.000.000	60.000.000
Ông Nguyễn Trường Sơn	Lương và thưởng Thù lao (*)	1.444.054.103 168.000.000	60.000.000 -
Bà Đỗ Thị Thái	Thù lao(*)	41.333.333	37.500.000
Ông Hà Đức Hiếu	Thù lao(*)	180.000.000	60.000.000
Ông Phạm Anh Khôi	Lương và thưởng Thù lao (*)	380.434.783 120.000.000	541.750.000 60.000.000
Ông Trần Thanh Tân	Thù lao (*)	157.333.333	-
		2.803.155.551	819.250.000

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

Thu nhập các thành viên Ban Tổng Giám Đốc

		<i>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>
Ông Nguyễn Trường Sơn	Lương và thưởng	-	1.755.508.571
Bà Phạm Thị Nguyên Thanh	Lương và thưởng	2.676.462.260	2.125.081.864
Các thành viên quản lý khác	Lương và thưởng	-	1.802.799.504
		2.676.462.260	5.683.389.939

32. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

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

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ BẤT ĐỘNG SẢN ĐẤT XANH

B09a-DN/HN

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

tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

32. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

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

	<i>Dịch vụ môi giới bất động sản</i>	<i>Đầu tư và phát triển dự án bất động sản</i>	<i>Loại trừ</i>	<i>Tổng cộng</i>
Doanh thu thuần				
<i>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài</i>	2.765.426.427.240	1.811.656.871.875	(480.793.530.042)	4.096.289.769.073
<i>Lợi nhuận gộp của bộ phận</i>	1.615.548.903.704	746.399.321.368	(32.573.493.573)	2.329.374.731.499
<i>Chi phí không phân bổ</i>				1.600.058.680.542
<i>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh</i>				729.316.050.957
<i>Doanh thu tài chính</i>				48.305.951.108
<i>Chi phí tài chính</i>				141.568.653.344
<i>Lãi khác</i>				25.401.243.444
<i>Lợi nhuận trước thuế</i>				661.454.592.165
<i>Chi phí thuế TNDN</i>				186.584.016.438
<i>Chi phí thuế TNDN hoãn lại</i>				(60.034.610.915)
<i>Lợi nhuận sau thuế</i>				534.905.186.642
<i>Lợi ích cổ đông không kiểm soát</i>				216.031.386.638
Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ				318.873.800.004
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022				
Tài sản và nợ phải trả				-
<i>Tài sản bộ phận</i>	11.824.361.616.130	4.859.420.284.248	(1.198.171.051.022)	15.485.610.849.356
<i>Tài sản không phân bổ</i>				1.026.632.214.842
Tổng tài sản				16.512.243.064.198
<i>Nợ phải trả bộ phận</i>	5.682.936.370.911	3.144.516.346.746	(1.140.452.286.998)	7.687.000.430.659
<i>Nợ phải trả không phân bổ</i>				534.974.274.576
Tổng nợ phải trả				8.221.974.705.235

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

tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

32. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

	<i>Dịch vụ môi giới bất động sản</i>	<i>Đầu tư và phát triển dự án bất động sản</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>				
Doanh thu thuần				
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	3.639.998.390.907	1.329.361.387.691	(640.553.623.685)	4.328.806.154.913
Lợi nhuận gộp của bộ phận	2.127.985.433.549	565.584.096.001	(32.225.883.393)	2.661.343.646.157
Chi phí không phân bổ				1.395.591.959.315
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh				1.265.751.686.842
Doanh thu tài chính				49.521.699.846
Chi phí tài chính				79.373.792.219
Lỗ khác				(35.842.587.150)
Lợi nhuận trước thuế				1.200.057.007.319
Chi phí thuế TNDN				259.901.753.348
Chi phí thuế TNDN hoãn lại				66.692.843.972
Lợi nhuận sau thuế				873.462.409.999
Lợi ích cổ đông không kiểm soát				334.666.878.490
Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ				538.795.531.509
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021				
Tài sản và nợ phải trả				
Tài sản bộ phận	12.339.175.750.655	2.417.016.068.189	(1.330.726.969.363)	13.425.464.849.481
Tài sản không phân bổ				1.722.346.378.318
Tổng tài sản				15.147.811.227.799
Nợ phải trả bộ phận	7.236.475.304.135	696.969.712.342	(1.319.257.581.971)	6.614.187.434.506
Nợ phải trả không phân bổ				770.098.749.788
Tổng nợ phải trả				7.384.286.184.294

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày
Đơn vị: VND

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

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

Nguyễn Thị Huyền Trân
Người lập

Nguyễn Huỳnh Quang Tuân
Kế toán trưởng



Phạm Thị Nguyên Thanh
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 01 năm 2023