

## **Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh**

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022



# Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh

## MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Báo cáo kiểm toán độc lập	3 - 4
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	5 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	11 - 66

# Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh

## THÔNG TIN CHUNG

### CÔNG TY

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

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ("HOSE") theo Quyết định số 161/QĐ-SGDHCM ngày 14 tháng 12 năm 2009.

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

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

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Lương Trí Thìn	Chủ tịch	
Ông Trần Việt Anh	Thành viên	từ nhiệm ngày 18 tháng 3 năm 2022
Ông Hà Đức Hiếu	Thành viên	
Ông Bùi Ngọc Đức	Thành viên	
Bà Đỗ Thị Thái	Thành viên	
Ông Nguyễn Phạm Anh Tài	Thành viên	bỏ nhiệm ngày 28 tháng 5 năm 2022

### ỦY BAN KIỂM TOÁN

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

Ông Trần Việt Anh	Trưởng Ban	từ nhiệm ngày 18 tháng 3 năm 2022
Ông Nguyễn Phạm Anh Tài	Trưởng Ban	bỏ nhiệm ngày 21 tháng 6 năm 2022
Ông Hà Đức Hiếu	Thành viên	

### BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

### NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

### KIỂM TOÁN VIÊN

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

# Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

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

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

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

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

### CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn vào ngày 31 tháng 12 năm 2022, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.



Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:

Bùi Ngọc Đức  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2023

Số tham chiếu: 11755202/22989688/FN-HN

## **BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

**Kính gửi: Quý Cổ đông của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh ("Công ty") và các công ty con (sau đây gọi chung là "Tập đoàn") được lập ngày 31 tháng 3 năm 2023 và được trình bày từ trang 5 đến trang 66, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2022, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

### ***Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc***

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

### ***Trách nhiệm của Kiểm toán viên***

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

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

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

### **Ý kiến của Kiểm toán viên**

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn vào ngày 31 tháng 12 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

**Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam**



Dương Lê Anthony  
Phó Tổng Giám đốc  
Giấy CNDKHN kiểm toán  
Số: 2223-2023-004-1



Nguyễn Minh Thanh  
Kiểm toán viên  
Giấy CNDKHN kiểm toán  
Số: 5559-2020-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2023

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>27.370.930.591.236</b>	<b>25.255.041.006.268</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>5</b>	<b>918.978.826.275</b>	<b>2.737.676.795.617</b>
111	1. Tiền		279.909.875.986	919.788.961.043
112	2. Các khoản tương đương tiền		639.068.950.289	1.817.887.834.574
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư ngắn hạn</b>		<b>181.165.950.382</b>	<b>285.928.286.212</b>
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6	181.165.950.382	285.928.286.212
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>11.947.519.292.867</b>	<b>10.795.975.183.721</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7	1.614.644.322.018	1.720.487.453.106
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	8	1.829.040.152.219	2.179.711.511.301
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	9	915.688.910.004	616.232.182.201
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	10	7.941.207.936.985	6.679.333.028.150
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	11	(353.062.028.359)	(399.788.991.037)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>12</b>	<b>14.030.955.749.292</b>	<b>11.238.340.946.889</b>
141	1. Hàng tồn kho		14.030.955.749.292	11.238.340.946.889
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>292.310.772.420</b>	<b>197.119.793.829</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	13	131.203.034.792	112.009.131.084
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	22	156.627.076.676	84.292.747.878
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	22	4.480.660.952	817.914.867

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>2.949.735.834.173</b>	<b>2.999.020.049.147</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>147.127.686.974</b>	<b>516.495.680.032</b>
212	1. Trả trước cho người bán dài hạn		101.925.000	101.925.000
216	2. Phải thu dài hạn khác	10	147.025.761.974	516.393.755.032
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>393.870.347.577</b>	<b>426.592.757.972</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	14	328.395.675.501	357.917.520.143
222	Nguyên giá		475.595.305.792	598.138.657.964
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(147.199.630.291)	(240.221.137.821)
227	2. Tài sản cố định vô hình	15	65.474.672.076	68.675.237.829
228	Nguyên giá		93.266.921.346	87.208.724.773
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(27.792.249.270)	(18.533.486.944)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>16</b>	<b>132.234.528.324</b>	<b>115.007.229.092</b>
231	1. Nguyên giá		262.806.975.090	123.600.436.442
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(130.572.446.766)	(8.593.207.350)
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>711.409.198.338</b>	<b>662.693.888.918</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	17	711.409.198.338	662.693.888.918
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>18</b>	<b>506.493.870.010</b>	<b>353.360.689.395</b>
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết		481.493.870.010	257.360.689.395
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	76.000.000.000
255	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		25.000.000.000	20.000.000.000
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>1.058.600.202.950</b>	<b>924.869.803.738</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	13	633.036.280.070	506.477.495.735
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	33.3	253.303.159.839	207.236.023.569
268	3. Tài sản dài hạn khác		1.390.000.000	1.390.000.000
269	4. Lợi thế thương mại	19	170.870.763.041	209.766.284.434
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>30.320.666.425.409</b>	<b>28.254.061.055.415</b>



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>16.235.734.774.957</b>	<b>14.872.585.915.021</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>12.254.999.101.487</b>	<b>13.256.722.091.813</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	20	1.149.359.482.450	848.969.674.956
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	21	2.382.744.496.042	2.187.000.168.901
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	22	743.558.804.765	1.141.595.121.482
314	4. Phải trả người lao động		121.024.414.829	158.115.574.466
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	23	800.638.745.228	1.141.342.815.091
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	24	167.536.390.777	55.608.223.525
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	25	4.667.612.359.717	4.624.139.478.446
320	8. Vay ngắn hạn	26	2.022.884.403.190	2.962.805.881.517
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		199.640.004.489	137.145.153.429
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>3.980.735.673.470</b>	<b>1.615.863.823.208</b>
337	1. Phải trả dài hạn khác	25	131.337.646.990	1.777.389.000
338	2. Vay dài hạn	26	3.748.480.104.516	1.517.104.929.560
341	3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	33.3	98.233.766.682	93.263.739.269
342	4. Dự phòng phải trả dài hạn		2.684.155.282	3.717.765.379
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>14.084.931.650.452</b>	<b>13.381.475.140.394</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>27.1</b>	<b>14.084.931.650.452</b>	<b>13.381.475.140.394</b>
411	1. Vốn cổ phần		6.117.790.020.000	5.977.730.480.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		6.117.790.020.000	5.977.730.480.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		80.398.440.806	10.677.980.806
414	3. Vốn khác thuộc chủ sở hữu		634.480.052.599	32.030.490.000
415	4. Cổ phiếu quỹ		(2.500.560.000)	(2.500.560.000)
418	5. Quỹ đầu tư phát triển		106.673.070.652	82.466.447.657
421	6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		2.308.311.063.143	2.669.077.393.194
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		2.093.441.872.917	1.511.817.064.863
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		214.869.190.226	1.157.260.328.331
429	7. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		4.839.779.563.252	4.611.992.908.737
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>30.320.666.425.409</b>	<b>28.254.061.055.415</b>

Nguyễn Nhật Thiên  
Người lập

Bùi Thanh Thảo  
Kế toán trưởng

Bùi Ngọc Đức  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2023

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	28.1	5.555.817.962.463	10.131.420.687.101
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	28.1	(44.102.810.269)	(42.035.949.263)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	28.1	5.511.715.152.194	10.089.384.737.838
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	29	(2.541.687.160.903)	(4.491.591.910.436)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		2.970.027.991.291	5.597.792.827.402
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	28.2	464.365.454.289	352.726.616.506
22	7. Chi phí tài chính	30	(521.090.342.619)	(543.611.625.605)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(462.171.780.556)	(467.967.195.740)
24	8. Phần lãi trong công ty liên kết	18.1	1.634.730.634	325.036.444
25	9. Chi phí bán hàng	31	(1.056.802.243.719)	(1.887.483.177.447)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	31	(1.083.002.678.333)	(997.632.206.311)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		775.132.911.543	2.522.117.470.989
31	12. Thu nhập khác	32	72.189.584.218	70.053.075.590
32	13. Chi phí khác	32	(79.504.795.496)	(76.151.228.264)
40	14. Lỗ khác	32	(7.315.211.278)	(6.098.152.674)
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		767.817.700.265	2.516.019.318.315
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	33.1	(275.208.141.014)	(849.225.776.906)
52	17. Thu nhập (chi phí) thuế TNDN hoãn lại	33.3	41.097.108.857	(71.737.236.074)
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		533.706.668.108	1.595.056.305.335
61	19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		214.869.190.226	1.157.260.328.331
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		318.837.477.882	437.795.977.004
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	27.4	355	1.883
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	27.4	359	1.873

Nguyễn Nhật Thiên  
Người lập

Bùi Thanh Thảo  
Kế toán trưởng

Bùi Ngọc Đức  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2023

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
<b>01</b>	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
	<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>		<b>767.817.700.265</b>	<b>2.516.019.318.315</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn	14, 15, 16, 19	85.661.079.356	69.449.408.603
03	Dự phòng		304.824.533.060	269.676.905.765
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(418.310.644.374)	(332.000.432.471)
06	Chi phí đi vay	30	485.966.326.008	529.294.891.037
<b>08</b>	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>1.225.958.994.315</b>	<b>3.052.440.091.249</b>
09	Tăng các khoản phải thu		(1.183.998.876.324)	(3.425.839.756.752)
10	(Tăng) giảm hàng tồn kho		(2.995.789.503.260)	511.478.676.333
11	(Giảm) tăng các khoản phải trả		305.775.550.573	1.257.541.086.892
12	(Tăng) giảm chi phí trả trước		(190.804.341.581)	800.436.216.245
14	Tiền lãi vay đã trả		(519.732.901.197)	(429.813.854.743)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	22	(485.103.268.133)	(442.249.580.846)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(60.320.030.817)	(99.029.847.609)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>(3.904.014.376.424)</b>	<b>1.224.963.030.769</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định ("TSCĐ")		(148.250.141.921)	(38.035.398.137)
22	Tiền thu do thanh lý TSCĐ		5.888.225.714	3.096.976.654
23	Tiền chi cho vay, gửi tiết kiệm		(895.469.997.514)	(2.758.927.272.116)
24	Tiền thu hồi cho vay và tất toán tiền gửi tiết kiệm		725.355.605.541	2.559.124.597.209
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(216.065.376.515)	(2.366.721.135.422)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		697.520.170.815	2.488.673.650.791
27	Tiền thu lãi cho vay, tiền gửi		68.159.152.304	122.688.144.375
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>		<b>237.137.638.424</b>	<b>9.899.563.354</b>

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
31	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b> Nhận vốn góp từ cổ đông không kiểm soát		416.885.665.121	1.482.270.245.377
33	Tiền thu từ đi vay	26	7.351.034.066.654	3.273.952.657.455
34	Tiền trả nợ gốc vay	26	(5.582.160.671.357)	(4.733.454.726.036)
36	Tiền chi trả cổ tức		(337.580.291.760)	(299.584.899.805)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động tài chính		1.848.178.768.658	(276.816.723.009)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(1.818.697.969.342)	958.045.871.114
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		2.737.676.795.617	1.779.630.924.503
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	5	918.978.826.275	2.737.676.795.617

*Nguyễn Nhật Thiên*

Nguyễn Nhật Thiên  
Người lập

*Bùi Thanh Thảo*

Bùi Thanh Thảo  
Kế toán trưởng



*Bùi Ngọc Đức*  
Bùi Ngọc Đức  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2023

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

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

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ("HOSE") theo Quyết định số 161/QĐ-SGDHCM ngày 14 tháng 12 năm 2009.

Hoạt động kinh doanh chính trong năm hiện tại của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") là xây dựng, kinh doanh bất động sản ("BĐS"), dịch vụ môi giới BĐS và các dịch vụ khác.

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

Số lượng nhân viên của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 3.773 (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 6.433).

**Cơ cấu tổ chức**

Cơ cấu tổ chức của Công ty bao gồm 9 công ty con trực tiếp và 76 công ty con gián tiếp với chi tiết như sau:

Tên công ty con	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Tỷ lệ biểu quyết	
			Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 (%)	Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 (%)
<b>Lĩnh vực kinh doanh bất động sản</b>				
(1) Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hà An ("Hà An")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	99,99	99,99
(2) Công ty Cổ phần Vicco Sài Gòn ("Vicco Saigon")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	99,99	99,99
(3) Công ty Cổ phần Hội An Invest ("Đất Xanh Hội An")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	99,99	99,99
(4) Công ty Cổ phần Sài Gòn Riverview ("Saigon Riverview")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	99,99	99,99
(5) Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Dịch vụ Hà Thuận Hùng ("Hà Thuận Hùng")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	99,98	99,98
(6) Công ty TNHH Đầu tư Sài Gòn Riverside ("Saigon Riverside")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	75	75
(7) Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Thăng Long ("Thăng Long Petrol")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	99,9	99,9
(8) Công ty Cổ phần In Nông Nghiệp ("In Nông Nghiệp")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	-	99,99
(9) Công ty Cổ phần Đầu tư Phước Sơn ("Phước Sơn")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	100	100
(10) Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Bình Thuận	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	99,75	99,75
(11) Công ty Cổ phần Bất Động Sản Indochine	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	51	51

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**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 (%)
<b>Lĩnh vực kinh doanh bất động sản (tiếp theo)</b>				
(12) Công ty Cổ phần Đầu tư Đất Viễn Đông ("Vidoland")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	99,99	99,99
(13) Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Hà An Land ("Hà An Land")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	100	100
(14) Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Tây Nam Bộ ("BDS Tây Nam Bộ")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	99,99	99,99
(15) Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Nha Trang ("Dầu khí Nha Trang")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	99,87	99,87
(16) Công ty TNHH Charm & CI Việt Nam ("Charm & CI")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	100	100
(17) Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất Động sản Đông Nam Bộ ("BDS Đông Nam Bộ")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	99,99	99,99
(18) Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Miền Đông ("BDS Miền Đông")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	99,99	99,99
(19) Công ty TNHH MTV Smart City ("Smart City")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	100	100
(20) Công ty Cổ phần Bất động sản Bắc Miền Tây ("BDS Bắc Miền Tây")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	51	51
(21) Công ty Cổ phần Bất động sản Bắc Bộ ("BDS Bắc Bộ")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	51	51
(22) Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Miền Bắc ("DXI")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	99,9	99,9
(23) Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Ngọc Lễ ("Ngọc Lễ")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	75	75
(24) Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Địa ốc Bình Thuận ("Địa ốc Bình Thuận")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	-	70,34
(25) Công ty Cổ phần Địa ốc Indochine ("Indochine")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	-	52,75
(26) Công ty TNHH Patheon Holdings	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	100	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**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 (%)
<b>Lĩnh vực kinh doanh bất động sản (tiếp theo)</b>				
(27) Công ty TNHH Đầu tư DHG ("DHG")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	100	-
(28) Công ty TNHH Nhà Ở Ngay Việt Nam ("Nhà Ở Ngay")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	98,55	-
(29) Công ty Cổ phần Đầu tư Diamond Tower ("Diamond")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	99,98	-
(30) Công ty Cổ phần Đầu tư Ruby Tower ("Ruby")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	99,98	-
(31) Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Bình Phước ("Bình Phước")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	99,75	-
(32) Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ doanh nghiệp Premium ("DN Premium")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	51	-
(33) Công ty Cổ phần Bất động sản City Invest ("City Invest")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	55	-
(34) Công ty Cổ phần Địa Ốc Tây Nguyên ("Tay Nguyen")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	51	-
(35) Công ty Cổ phần Cửu Long Homes ("Cuu Long Homes")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	51	-
(36) Công ty Cổ phần Bất động sản VN Smarthomes ("VN Smarthomes")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	53	-
<b>Lĩnh vực dịch vụ bất động sản</b>				
(37) Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh ("DXS")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	60,33	60,33
(38) Công ty Cổ phần Tiptek (trước đây là Công ty CP Dịch Vụ Bất Động Sản Quốc Tế) ("DXIN")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	64,9	64,9
(39) Công ty Cổ phần Đất Xanh Miền Trung ("Đất Xanh Miền Trung")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	55	55
(40) Công ty Cổ phần Dịch vụ và Địa ốc Đất Xanh Miền Bắc ("Đất Xanh Miền Bắc")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	63,5	63,5
(41) Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Và Dịch Vụ Đất Xanh Miền Nam ("Đất Xanh Miền Nam")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	-	65

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**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 (%)
<b>Lĩnh vực kinh doanh bất động sản (tiếp theo)</b>				
(42) Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Đông Nam Bộ ("Đất Xanh Đông Nam Bộ")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	-	70
(43) Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Đất Xanh Miền Tây ("Đất Xanh Miền Tây")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	61	61
(44) Công ty Cổ phần Địa ốc Viethomes ("Viethomes")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(45) Công ty Cổ phần Phát triển địa ốc Nam Trung Bộ ("Địa ốc Nam Trung Bộ")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	71	71
(46) Công ty Cổ phần Bất động sản Bắc Trung Bộ ("BDS Bắc Trung Bộ")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(47) Công ty Cổ phần Đô thị Thông minh Việt Nam ("Đất Xanh Đà Nẵng")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(48) Công ty Cổ phần Bất động sản Nam Miền Trung ("Đất Xanh Nam Miền Trung")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	52,38	51
(49) Công ty Cổ phần Bất động sản Duyên Hải ("Đất Xanh Duyên Hải")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(50) Công ty Cổ Phần Dịch Vụ Nam Bộ Invest ("Đất Xanh Nam Bộ")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	-	63
(51) Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ City Real ("City Real")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	-	60
(52) Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Saigon Real ("Saigon Real")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	-	60
(53) Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Emerald ("Đất Xanh Emerald")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(54) Công ty TNHH MTV Phát triển Đô thị ("Đất Xanh Quảng Ngãi")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100	100



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**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 (%)
<b>Lĩnh vực dịch vụ bất động sản (tiếp theo)</b>				
(55) Công ty Cổ Phần DXMD Việt Nam (Công ty Cổ Phần Đầu Tư Và Dịch Vụ Đất Xanh Miền Đông) ("Đất Xanh Miền Đông")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	61	61
(56) Công ty Cổ phần Bất động sản Cần Thơ ("BDS Cần Thơ")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(57) Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Nam Miền Tây ("BDS Nam Miền Tây")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(58) Công ty TNHH MTV Smart Property ("Smart Prop")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100	100
(59) Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Phát triển Nhà Đông Nam Bộ ("DNB House")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	-	51
(60) Công ty TNHH Phát triển Đô thị Quảng Bình ("Đất Xanh Quảng Bình")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100	100
(61) Công ty Cổ phần Bất động sản S-Homes Group ("S-Homes")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	87	87
(62) Công ty Cổ phần Đất Xanh Premium ("Đất Xanh Premium")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	59	59
(63) Công ty Cổ phần Bất Động Sản Plus ("Đất Xanh Plus")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	-	55
(64) Công ty Cổ phần Bất động sản Linkgroup ("Linkgroup")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	80,47	80,47
(65) Công ty TNHH Đầu tư Linkland ("Linkland Invest")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100	100
(66) Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Linkhouse ("Linkhouse")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(67) Công ty Cổ phần Bất động sản Linkhouse Miền Trung ("Linkhouse Miền Trung")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**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 (%)
<b>Lĩnh vực dịch vụ bất động sản (tiếp theo)</b>				
(68) Công ty Cổ phần Bất động sản Linkhouse Tây Nam ("Linkhouse Tây Nam")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(69) Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Thuận Thiên Phát ("Thuận Thiên Phát")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	-	100
(70) Công ty Cổ phần Bất động sản Ecohome ("Ecohome")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100	99,99
(71) Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Linkland	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(72) Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Hùng Vương ("Hùng Vương")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	54,26	62,2
(73) Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Bất động sản Kinh Bắc ("Kinh Bắc")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	57,3
(74) Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Duyên Hải Miền Tây ("Duyên Hải Miền Tây")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(75) Công ty TNHH Đất Mới Minh Hưng ("Đất Mới Minh Hưng")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	-	100
(76) Công ty Cổ phần Mặt Trời Cửu Long ("Mặt Trời Cửu Long")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	-	55
(77) Công ty Cổ Phần Propcom (trước là Công ty Cổ phần Bất động sản Redvn ("Redvn"))	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	99	99
(78) Công ty Cổ phần Công nghệ Dịch vụ Môi giới Ohio ("Ohio")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	70,31	90
(79) Công ty Cổ phần Đầu tư Đồng Nai ("Đầu tư Đồng Nai")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100	100
(80) Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Đồng Nai ("BDS Đồng Nai")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100	100
(81) Công ty TNHH MTV Đất xanh Tech ("Đất Xanh Tech")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100	-
(82) Công ty TNHH Đất Xanh Finance ("Đất Xanh Finance")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**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 (%)
<b>Lĩnh vực dịch vụ bất động sản (tiếp theo)</b>				
(83) Công ty TNHH Athena Invest ("Athena")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100	-
(84) Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Phúc Hưng Phát	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100	-
(85) Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Bất động sản Tây Nam	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	56,50	-
<b>Lĩnh vực khác</b>				
(86) Công ty TNHH Nông nghiệp Lifarm ("Lifarm")	Nông nghiệp	Đang hoạt động	100	100
(87) Công ty Cổ phần Đất Xanh E&C ("E&C")	Xây dựng	Đang hoạt động	75,79	75,79
(88) Công ty Cổ phần Xây dựng FBV ("Xây dựng FBV")	Xây dựng	Đang hoạt động	61,74	61,74
(89) Công ty Cổ phần Công Nghệ Ihouzz ("Công nghệ Thông tin BĐS")	Phát triển công nghệ	Đang hoạt động	53	53
(90) Công ty Cổ phần Dịch vụ Quản lý Tài sản và Đầu tư Asahi Japan ("Asahi")	Quản lý tài sản và đầu tư BĐS	Đang hoạt động	51,52	51,52
(91) Công ty Cổ phần Dịch vụ Tài chính Bất động sản Tulip ("Tulip")	Dịch vụ tài chính	Đang hoạt động	60	60
(92) Công ty Cổ phần Công Nghệ Bất động sản Việt Nam ("Công Nghệ BĐS")	Phát triển công nghệ	Đang hoạt động	50,99	50,99
(93) Công ty TNHH Tư vấn S-Media ("S-Media")	Quảng cáo	Đang hoạt động	99	99
(94) Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư S-Advices ("S-Advices")	Tư vấn quản lý	Đang hoạt động	98,66	98,66
(95) Công ty TNHH S-O Farm ("S-O Farm")	Nông nghiệp	Đang hoạt động	98,57	98,43
(96) Công ty TNHH Regal Food ("Regal Food")	Thực phẩm	Đang hoạt động	100	100
(97) Công ty TNHH MTV Regal Hotels & Resort	Kinh doanh cơ sở lưu trú du lịch	Đang hoạt động	100	-
(98) Công ty TNHH Công nghệ S-Tech ("S-Tech")	Phát triển công nghệ	Đang hoạt động	100	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

### 2.1 *Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng*

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

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

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

### 2.2 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

Hình thức sổ kế toán được áp dụng của Tập đoàn là Nhật ký chung.

### 2.3 *Kỳ kế toán năm*

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

### 2.4 *Đơn vị tiền tệ trong kế toán*

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

### 2.5 *Cơ sở hợp nhất*

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

Các công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Tập đoàn nắm quyền kiểm soát công ty con, và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Tập đoàn 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 Tập đoàn, các khoản thu nhập và chi phí, các khoản lãi hoặc lỗ nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này được loại trừ hoàn toàn.

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Tập đoàn và được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 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 Tập đoàn, 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.

Tập đoàn 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
Nguyên vật liệu cho hợp đồng xây dựng	- 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 năm tài chính.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**3.3 Các khoản phải thu**

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Tập đoàn dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc năm tài chính. 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 hữu hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

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

**3.5 Tài sản cố định vô hình**

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

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

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

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

**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 Tập đoàn 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

Tập đoàn không phân bổ giá trị quyền sử dụng đất khi quyền sử dụng đất có thời gian sử dụng lâu dài.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 3.7 *Bất động sản đầu tư*

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

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

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

Nhà cửa và vật kiến trúc 25 - 30 năm

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

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

#### 3.8 *Chi phí đi vay*

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

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

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

#### 3.9 *Chi phí trả trước*

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

Các loại chi phí sau đây được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần từ 2 đến 3 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

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

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

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

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

#### 3.11 *Đầu tư vào công ty liên kết*

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

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

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**3.12 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*

Dự phòng cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này vào ngày kết thúc năm tài chính. Tăng hoặc giảm số dư dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

*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.

**3.13 Các khoản phải trả và chi phí trích trước**

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

**3.14 Trái phiếu phát hành**

Trái phiếu có quyền chuyển đổi thành một số lượng cổ phiếu phổ thông cố định được phân loại là trái phiếu chuyển đổi và được phân chia thành nợ phải trả tài chính (cho phần thỏa thuận mang tính bắt buộc phải chi trả bằng tiền hoặc tài sản tài chính khác) và vốn chủ sở hữu (phần quyền chuyển đổi thành cổ phiếu trong một thời gian nhất định) theo điều khoản hợp đồng.

Loại trái phiếu có thể chuyển đổi thành một lượng cổ phiếu không xác định tại ngày đáo hạn (do phụ thuộc vào giá trị thị trường của cổ phiếu tại ngày đáo hạn) được ghi nhận như trái phiếu thường.

**3.15 Các khoản dự phòng**

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

**3.16 Cổ phiếu quỹ**

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

**3.17 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.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 3.17 *Phân chia lợi nhuận* (tiếp theo)

► *Quỹ đầu tư phát triển*

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

► *Quỹ khen thưởng, phúc lợi*

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

#### 3.18 *Lãi trên cổ phiếu*

Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi) 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 Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức hoặc các khoản khác liên quan đến cổ phiếu phổ thông tiềm năng) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

#### 3.19 *Ghi nhận doanh thu*

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

*Doanh thu bán nhà phố và căn hộ*

Đối với các nhà phố và căn hộ mà Tập đoàn bán sau khi đã xây dựng hoàn tất, doanh thu và giá vốn được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích liên quan đến 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 năm tài chính được khách hàng xác nhận trên hóa đơn.

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 3.19 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

##### *Tiền lãi*

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

##### *Tiền cho thuê*

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

#### 3.20 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 năm tài chính.

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.

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

##### *Thuế thu nhập hoãn lại*

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của 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, ngoại trừ:

- ▶ Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch; và
- ▶ Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi Tập đoàn/Nhóm Công ty có khả năng kiểm soát thời gian hoàn nhập khoản, chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

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, ngoại trừ:

- ▶ Tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch; và
- ▶ Đối với các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh, tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận khi chắc chắn là chênh lệch tạm thời sẽ được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán được và có lợi nhuận tính thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 3.20 Thuế (tiếp theo)

*Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)*

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 năm 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 năm tài chính khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 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.

Tập đoàn chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Tập đoàn có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế đối với cùng một đơn vị chịu thuế hoặc Tập đoàn 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 kỳ 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.

#### 3.21 Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Tập đoàn 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 Tập đoàn và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan nêu trên có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm cả các thành viên mật thiết trong gia đình của họ.

#### 3.22 Thông tin bộ phận

Một bộ phận là một cấu phần có thể xác định riêng biệt của Tập đoàn tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận 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 Tập đoàn bao gồm dịch vụ môi giới bất động sản, đầu tư và phát triển dự án bất động sản và các lĩnh vực khác.

### 4. SỰ KIẾN QUAN TRỌNG TRONG NĂM

#### 4.1 Kế hoạch phát hành trái phiếu quốc tế

Vào ngày 28 tháng 5 năm 2022, Đại hội Đồng Cổ đông Công ty đã thông qua kế hoạch phát hành trái phiếu quốc tế theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị ("HĐQT") số 01b/2022/NQ-DXG/DHDCD với tổng giá trị phát hành dự kiến tối đa là 300.000.000 Đô la Mỹ. Vào ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Công ty đang trong quá trình thực hiện các công việc cần thiết nhằm phát hành thành công các trái phiếu này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**4. SỰ KIỆN QUAN TRỌNG TRONG NĂM (tiếp tục)**

**4.2 Chuyển nhượng toàn bộ cổ phần trong Đất Xanh Đông Nam Bộ**

Vào ngày 29 tháng 4 năm 2022, DXS, công ty con, đã hoàn tất việc chuyển nhượng toàn bộ cổ phần tại Đất Xanh Đông Nam Bộ với giá chuyển nhượng là 15.000.000.000 VND theo Nghị quyết HĐQT số 03\_3/2022/NQ-DXS/HĐQT ngày 29 tháng 4 năm 2022. Theo đó, số tiền lãi 645.594.139 VND từ việc chuyển nhượng này được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (*Thuyết minh số 28.2*). Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Tập đoàn đã thu được toàn bộ số tiền liên quan đến việc chuyển nhượng này.

**4.3 Chuyển nhượng toàn bộ vốn góp trong Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Thương mại Xuân Định ("Xuân Định")**

Vào ngày 29 tháng 6 năm 2022, Hà An, công ty con, đã hoàn tất việc chuyển nhượng toàn bộ vốn góp tại Xuân Định với giá chuyển nhượng là 281.250.000.000 VND theo Nghị quyết HĐQT số 0106/2022/NQ-HĐQT ngày 29 tháng 6 năm 2022. Theo đó, số tiền lãi 171.724.573.249 VND từ việc chuyển nhượng này được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (*Thuyết minh số 28.2*). Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Tập đoàn đã thu được toàn bộ số tiền liên quan đến việc chuyển nhượng này.

**4.4 Chuyển nhượng toàn bộ vốn góp trong In Nông Nghiệp**

Vào ngày 30 tháng 9 năm 2022, Hà An, công ty con, đã hoàn tất việc chuyển nhượng toàn bộ vốn góp tại In Nông Nghiệp với giá chuyển nhượng là 300.000.000.000 VND theo Nghị quyết HĐQT số 3009/2022/NQ-HĐQT ngày 30 tháng 9 năm 2022. Theo đó, số tiền lãi 186.895.337.086 VND từ việc chuyển nhượng này được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (*Thuyết minh số 28.2*). Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Tập đoàn đã thu được toàn bộ số tiền liên quan đến việc chuyển nhượng này.

**4.5 Chuyển nhượng vốn góp trong Đất Xanh Miền Nam**

Vào ngày 28 tháng 12 năm 2022, DXS, công ty con, đã hoàn tất việc chuyển nhượng 15,93% vốn góp tại Đất Xanh Miền Nam với giá chuyển nhượng là 51.000.000.000 VND theo Nghị quyết HĐQT số 2512/2022/NQ-HĐQT ngày 25 tháng 12 năm 2022. Theo đó, số tiền lãi 13.784.419.013 VND từ việc chuyển nhượng này được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (*Thuyết minh số 28.2*).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Tập đoàn đã thu được toàn bộ số tiền liên quan đến việc chuyển nhượng này và Đất Xanh Miền Nam trở thành một công ty liên kết của Tập đoàn (*Thuyết minh số 18.1*).

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	3.491.149.560	12.078.467.577
Tiền gửi ngân hàng	276.418.726.426	907.710.493.466
Các khoản tương đương tiền (*)	639.068.950.289	1.817.887.834.574
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>918.978.826.275</b>	<b>2.737.676.795.617</b>

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**6. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (i)	181.165.950.382	183.828.377.187
Trái phiếu	-	102.099.909.025
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>181.165.950.382</u></b>	<b><u>285.928.286.212</u></b>

(i) Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc từ ba (3) đến mười hai (12) tháng tại các ngân hàng thương mại và hưởng lãi suất từ 3,3 đến 7,3%/ năm. Khoản tiền gửi ngân hàng trị giá 106.237.409.953 VND được dùng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay ngân hàng (Thuyết minh số 26.1).

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu từ bên khác	1.611.066.543.547	1.716.622.934.346
- Các khách hàng cá nhân mua căn hộ, nhà phố và đất nền (*)	947.067.835.282	829.768.073.264
- Công ty Cổ phần Bắc Phước Kiến	66.969.003.104	64.675.777.298
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đại Thịnh Phát	38.105.983.944	87.818.705.424
- Các khách hàng khác	558.923.721.217	734.360.378.360
Phải thu từ bên liên quan (Thuyết minh số 34)	3.577.778.471	3.864.518.760
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.614.644.322.018</u></b>	<b><u>1.720.487.453.106</u></b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 11)	(93.825.436.136)	(185.993.363.365)
<b>GIÁ TRỊ THUẬN</b>	<b><u>1.520.818.885.882</u></b>	<b><u>1.534.494.089.741</u></b>

(\*) Số dư này chủ yếu bao gồm các khoản phải thu khách hàng cá nhân mua các dự án Gem Sky World, Opal Skyline, ST Mortiz, Đất Quảng Riverside và các dự án khác.

Các khoản phải thu trị giá 350.854.335.000 VND được dùng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay ngắn hạn (Thuyết minh số 26.1).

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước cho bên khác	1.811.587.116.424	2.179.711.511.301
- Các đối tác cá nhân	648.157.754.725	897.507.991.910
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư và Thương mại Thăng Long	205.514.610.011	205.514.610.011
- Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn	152.231.750.000	564.864.845.685
- Các nhà cung cấp khác	805.683.001.688	511.824.063.695
Trả trước cho liên quan (Thuyết minh số 34)	17.453.035.795	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.829.040.152.219</u></b>	<b><u>2.179.711.511.301</u></b>
Dự phòng trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 11)	(2.059.915.000)	(2.265.420.680)
<b>GIÁ TRỊ THUẬN</b>	<b><u>1.826.980.237.219</u></b>	<b><u>2.177.446.090.621</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**9. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty TNHH Đầu tư Xuất Nhập Khẩu		
Tổng hợp Đức Mai	439.252.000.000	439.252.000.000
Công Ty Cổ phần Long Thành Parkview	281.300.000.000	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư		
Bất động sản Ngôi Sao Phương Nam	-	136.000.000.000
Khác	195.136.910.004	40.980.182.201
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>915.688.910.004</b>	<b>616.232.182.201</b>

Đây là các khoản cho vay tín chấp, kỳ hạn từ 3 đến 12 tháng và hưởng lãi suất theo mức thị trường từ 5% đến 10,8%/năm.

**10. PHẢI THU KHÁC**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>	<b>7.941.207.936.985</b>	<b>6.679.333.028.150</b>
Kỳ quỹ, ký cược và thanh toán hộ cho các hợp đồng tiếp thị và phân phối dự án bất động sản (*)	3.547.742.358.643	4.045.014.667.046
Tạm ứng đầu tư và nhận chuyển nhượng dự án	2.832.934.089.250	1.096.939.755.265
- Bên liên quan	2.673.601.086.757	974.912.735.832
- Đối tác doanh nghiệp	159.333.002.493	122.027.019.433
Vốn góp của các hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD")	981.977.558.404	1.088.181.854.460
- Công ty Cổ phần Long Thành Garden	389.229.472.100	343.850.000.000
- Các đối tác cá nhân	339.169.778.488	74.956.580.000
- Khác	253.578.307.816	669.375.274.460
Tạm ứng nhân viên	410.187.320.745	231.034.057.482
Phải thu lãi từ cho vay	26.476.549.805	9.158.680.788
Khác	141.890.060.138	209.004.013.109
<b>Dài hạn</b>	<b>147.025.761.974</b>	<b>516.393.755.032</b>
Vốn góp của các hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD")	58.914.967.035	450.803.967.035
- Công ty TNHH MTV Setia Lái Thiêu	58.914.967.035	33.714.967.035
- Công ty Cổ phần Phú Tâm Minh	-	255.997.000.000
- Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Du lịch Khang Hưng	-	145.000.000.000
- Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Bất động sản Ngôi Sao Phương Nam	-	16.092.000.000
Kỳ quỹ, ký cược	26.840.730.000	22.986.914.398
Khác	61.270.064.939	42.602.873.599
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>8.088.233.698.959</b>	<b>7.195.726.783.182</b>
Dự phòng phải thu khác (Thuyết minh số 11)	(257.176.677.223)	(211.530.206.992)
<b>GIÁ TRỊ THUẬN</b>	<b>7.795.100.353.368</b>	<b>6.984.196.576.190</b>
Trong đó:		
Phải thu bên khác	4.656.427.980.042	5.518.359.068.450
Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 34)	3.431.805.718.917	1.677.367.714.732

(\*) Số cuối năm bao gồm các khoản ký quỹ, ký cược và thanh toán hộ cho các hợp đồng tiếp thị và phân phối dự án Tiền Hải City Center, Đất Quảng Riverside, Khu đô thị Ngọc Dương và các dự án khác.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự phòng các khoản phải thu khác	257.176.677.223	211.530.206.992
Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng	93.825.436.136	185.993.363.365
Dự phòng trả trước cho người bán	2.059.915.000	2.265.420.680
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>353.062.028.359</b>	<b>399.788.991.037</b>

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	399.788.991.037	114.504.628.843
Cộng: Dự phòng trích lập trong năm	306.301.342.913	289.658.672.480
Trừ: Giảm do thanh lý công ty con	(351.298.305.591)	(1.203.539.510)
Trừ: Hoàn nhập dự phòng trong năm	(1.730.000.000)	(3.170.770.776)
Số cuối năm	<u>353.062.028.359</u>	<u>399.788.991.037</u>

**12. HÀNG TỒN KHO**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Bất động sản dở dang (i)	11.654.624.480.366	8.755.327.405.222
Bất động sản thành phẩm (ii)	1.561.853.638.370	1.880.655.762.575
Bất động sản hàng hóa (iii)	419.608.432.926	336.273.684.088
Các công trình xây dựng dở dang	369.724.637.753	238.528.186.003
Hàng hóa	19.241.096.471	16.816.103.556
Nguyên vật liệu xây dựng	4.859.832.160	8.782.353.913
Công cụ, dụng cụ	1.043.631.246	1.957.451.532
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>14.030.955.749.292</b>	<b>11.238.340.946.889</b>

(i) Số cuối năm chủ yếu bao gồm tiền sử dụng đất, chi phí giải phóng mặt bằng, chi phí xây dựng và phát triển Dự án Gem Sky World, Gem Riverside, Home Park City và các dự án khác.

Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với một số dự án được dùng làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngân hàng và phát hành trái phiếu (Thuyết minh số 26.2 và 26.3).

(ii) Số cuối năm bao gồm bất động sản để bán đã được xây dựng hoàn thành thuộc dự án Gem Sky World và các dự án khác

(iii) Khoản này thể hiện giá trị các lô đất mà Tập đoàn đã mua nhằm mục đích bán lại trong tương lai.

**Chi phí lãi vay vốn hóa**

Trong năm, Tập đoàn đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là 79.021.958.838 VND (năm trước: 228.992.711.944 VND). Các khoản chi phí đi vay này liên quan đến các khoản vay nhằm tài trợ cho việc xây dựng và phát triển các dự án bất động sản đang triển khai của Tập đoàn.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**13. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	VND	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b>Ngắn hạn</b>	<b>131.203.034.792</b>	<b>112.009.131.084</b>
Chi phí hoa hồng môi giới	106.531.776.978	68.482.507.726
Công cụ, dụng cụ	5.948.511.335	9.807.961.175
Chi phí thuê văn phòng	2.101.095.699	2.095.117.712
Khác	16.621.650.780	31.623.544.471
<b>Dài hạn</b>	<b>633.036.280.070</b>	<b>506.477.495.735</b>
Chi phí hoa hồng môi giới và nhà mẫu	546.654.837.771	434.207.314.386
Công cụ, dụng cụ	14.621.713.978	27.415.383.586
Chi phí sửa chữa văn phòng	12.096.637.255	4.564.533.871
Khác	59.663.091.066	40.290.263.892
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>764.239.314.862</u></b>	<b><u>618.486.626.819</u></b>

## Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 14. 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	VND
<b>Nguyên giá:</b>							
Số đầu năm	414.053.752.881	28.276.474.890	123.617.180.635	28.793.398.474	3.397.851.084	598.138.657.964	
Mua trong năm	26.115.930.114	2.541.203.004	15.305.331.200	2.779.652.193	345.601.938	47.087.718.449	
Kết chuyển sang Bất động sản đầu tư	(139.260.294.651)	-	-	-	-	(139.260.294.651)	
Giảm do thanh lý công ty con	(444.748.881)	(110.803.299)	(10.100.388.820)	(3.545.663.663)	(764.904.065)	(14.966.508.728)	
Thanh lý	(7.984.221.488)	(1.184.764.187)	(5.027.062.728)	(1.131.400.657)	(76.818.182)	(15.404.267.242)	
Số cuối năm	292.480.417.975	29.522.110.408	123.795.060.287	26.895.986.347	2.901.730.775	475.595.305.792	
<b>Trong đó:</b>							
Đã khấu hao hết	180.181.818	219.060.552	7.721.435.753	3.432.726.775	509.090.879	12.062.495.777	
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>							
Số đầu năm	(131.769.999.713)	(13.001.846.061)	(73.491.610.810)	(19.628.096.450)	(2.329.584.787)	(240.221.137.821)	
Khấu hao trong năm	(11.517.327.858)	(4.069.929.703)	(13.625.996.082)	(3.802.117.805)	(792.233.579)	(33.807.605.027)	
Kết chuyển sang Bất động sản đầu tư	110.251.126.008	-	-	-	-	110.251.126.008	
Giảm do thanh lý công ty con	45.032.731	5.108.254	5.684.112.828	3.020.655.600	479.444.139	9.234.353.552	
Thanh lý	2.732.873.904	718.803.375	3.144.492.775	746.182.640	1.280.303	7.343.632.997	
Số cuối năm	(30.258.294.928)	(16.347.864.135)	(78.289.001.289)	(19.663.376.015)	(2.641.093.924)	(147.199.630.291)	
<b>Giá trị còn lại:</b>							
Số đầu năm	282.283.753.168	15.274.628.829	50.125.569.825	9.165.302.024	1.068.266.297	357.917.520.143	
Số cuối năm	262.222.123.047	13.174.246.273	45.506.058.998	7.232.610.332	260.636.851	328.395.675.501	

Trong đó:  
Thế chấp để đảm bảo các khoản vay  
(Thuyết minh số 26.1 và 26.4)

- - 31.280.961.527

- - 31.280.961.527

- -

## Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 15. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VỐ HÌNH

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm	Tài sản khác	VND Tổng cộng
<b>Nguyên giá:</b>				
Số đầu năm	33.720.622.041	51.839.203.127	1.648.899.605	87.208.724.773
Mua trong năm	1.665.677.327	600.000.000	-	2.265.677.327
Xây dựng cơ bản hoàn thành	-	7.646.347.015	-	7.646.347.015
Giảm do thanh lý công ty con	-	(2.630.252.769)	(138.575.000)	(2.768.827.769)
Thanh lý	-	(1.085.000.000)	-	(1.085.000.000)
Số cuối năm	35.386.299.368	56.370.297.373	1.510.324.605	93.266.921.346
<b>Trong đó:</b>				
Đã hao mòn hết	-	-	657.166.005	657.166.005
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>				
Số đầu năm	-	(17.315.785.339)	(1.217.701.605)	(18.533.486.944)
Hao mòn trong năm	(118.902.822)	(10.789.353.061)	(221.728.699)	(11.129.984.582)
Giảm do thanh lý công ty con	-	1.498.470.217	171.999.000	1.670.469.217
Thanh lý	-	200.753.039	-	200.753.039
Số cuối năm	(118.902.822)	(26.405.915.144)	(1.267.431.304)	(27.792.249.270)
<b>Giá trị còn lại:</b>				
Số đầu năm	33.720.622.041	34.523.417.788	431.198.000	68.675.237.829
Số cuối năm	35.267.396.546	29.964.382.229	242.893.301	65.474.672.076

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**16. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

		VND
		<i>Nhà cửa và vật kiến trúc</i>
<b>Nguyên giá:</b>		
Số đầu năm		123.600.436.442
Kết chuyển từ Tài sản cố định hữu hình		139.260.294.651
Mua trong năm		7.189.445.709
Thanh lý trong năm		<u>(7.243.201.712)</u>
Số cuối năm		<u>262.806.975.090</u>
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>		
Số đầu năm		(8.593.207.350)
Kết chuyển từ Tài sản cố định hữu hình		(110.251.126.008)
Khấu hao trong năm		(12.357.513.183)
Thanh lý trong năm		<u>629.399.775</u>
Số cuối năm		<u>(130.572.446.766)</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>		
Số đầu năm		<u>115.007.229.092</u>
Số cuối năm		<u>132.234.528.324</u>

*Thuyết minh bổ sung:*

Các khoản doanh thu cho thuê và chi phí hoạt động liên quan đến bất động sản đầu tư được trình bày như sau:

		VND
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	10.442.639.026	8.729.808.464
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm	2.884.905.468	2.366.316.980

Các khoản tiền thuê thu được hàng năm trong tương lai được trình bày trong Thuyết minh số 35.

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31 tháng 12 năm 2022. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê thực tế và giá thị trường của tài sản, Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại tại ngày này.

**17. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG**

		VND
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Dự án Sân Golf và Khu Biệt thự sinh thái tại Nha Trang	566.235.868.969	566.235.868.969
Chi phí phần mềm	74.296.893.229	47.815.011.700
Chi phí dự án khác	<u>70.876.436.140</u>	<u>48.643.008.249</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<u><b>711.409.198.338</b></u>	<u><b>662.693.888.918</b></u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**18. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

	Số cuối năm	VND Số đầu năm
Đầu tư vào công ty liên kết (Thuyết minh số 18.1)	481.493.870.010	257.360.689.395
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	-	76.000.000.000
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (Thuyết minh số 18.2)	25.000.000.000	20.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>506.493.870.010</b>	<b>353.360.689.395</b>

**18.1 Đầu tư vào công ty liên kết**

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

Tên công ty liên kết	Lĩnh vực kinh doanh	Số cuối năm		Số đầu năm	
		Tỷ lệ lợi ích %	Giá trị ghi sổ VND	Tỷ lệ lợi ích %	Giá trị ghi sổ VND
Công ty Cổ phần Đất Xanh Capital (*)	Đầu tư tài chính	49	300.963.993.278	49	147.319.036.444
Đất xanh Miền Nam (Thuyết minh số 4)	Kinh doanh và môi giới BĐS	49	148.665.476.732	-	-
Công ty TNHH Đầu tư Lê Gia Newland (**)	Kinh doanh và môi giới BĐS	40	31.600.000.000	-	-
Công ty TNHH REIC Xuân Định	Kinh doanh BĐS	40	264.400.000	40	500.000.000
	Kinh doanh BĐS	-	-	45	109.541.652.951
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>481.493.870.010</b>		<b>257.360.689.395</b>

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

(\*\*) Công ty TNHH Đầu tư Lê Gia Newland là một công ty TNHH được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 4101464774 do SKHĐT Tỉnh Bình Định cấp ngày 13 tháng 5 năm 2016, và các GCNĐKKD điều chỉnh sau đó. Hoạt động kinh doanh chính hiện tại của Công ty này là kinh doanh Bất động sản, Kinh doanh và Khai thác khoáng sản, Xây dựng công trình.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**18. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)**

**18.1 Đầu tư vào công ty liên kết (tiếp theo)**

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

VND

**Giá gốc khoản đầu tư:**

Số đầu năm	257.035.652.951
Tăng vốn trong năm	183.594.000.000
Thanh lý Đất Xanh Miền Nam (Thuyết minh số 4.5)	148.665.476.732
Thanh lý Xuân Định (Thuyết minh số 4.3)	<u>(109.777.252.951)</u>
Số cuối năm	<u>479.517.876.732</u>

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

Số đầu năm	325.036.444
Phần lãi từ công ty liên kết trong năm	1.634.730.634
Thanh lý Xuân Định	<u>16.226.200</u>
Số cuối năm	<u>1.975.993.278</u>

**Giá trị còn lại:**

Số đầu năm	<u>257.360.689.395</u>
Số cuối năm	<u>481.493.870.010</u>

**18.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn thể hiện các khoản trái phiếu của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam và Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam. Các trái phiếu này có thời hạn từ bảy (7) năm đến mười (10) năm và hưởng lãi suất tham chiếu +1%/năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**19. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI**

VND

**Nguyên giá:**

Số đầu năm	292.236.841.817
Giảm do thanh lý công ty con	<u>(28.963.582.041)</u>
Số cuối năm	<u>263.273.259.776</u>

**Phân bổ lũy kế:**

Số đầu năm	(82.470.557.383)
Phân bổ trong năm	(28.401.318.374)
Giảm do thanh lý công ty con	<u>18.469.379.022</u>
Số cuối năm	<u>(92.402.496.735)</u>

**Giá trị còn lại:**

Số đầu năm	<u>209.766.284.434</u>
Số cuối năm	<u>170.870.763.041</u>

**20. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả cho người bán	1.015.241.869.792	848.969.674.956
- Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons	80.879.168.840	13.379.747.875
- Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại Phước Thành	78.571.038.653	41.017.190.329
- Công ty TNHH Xây dựng Trung Quốc (Đông Nam Á)	51.036.447.269	73.779.767.146
- Công ty Cổ phần Vật tư Thiết bị và Đầu tư Xây dựng M.E.I	30.737.440.955	29.920.787.315
- Phải trả đối tượng khác	774.017.774.075	690.872.182.291
Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 34)	<u>134.117.612.658</u>	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.149.359.482.450</u></b>	<b><u>848.969.674.956</u></b>

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

VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Cá nhân mua căn hộ và đất nền trả tiền trước	2.283.242.886.275	2.094.906.214.339
Trả tiền trước từ bên liên quan (Thuyết minh số 34)	9.809.021.996	-
Khách hàng khác trả tiền trước	<u>89.692.587.771</u>	<u>92.093.954.562</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>2.382.744.496.042</u></b>	<b><u>2.187.000.168.901</u></b>

**Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh**

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Giảm do thanh lý công ty con	Số cuối năm	VND
<b>22. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN (PHẢI THU) PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC</b>						
<b>Phải thu</b>	<b>85.110.662.745</b>	<b>91.477.705.536</b>	<b>(15.480.630.653)</b>	-	<b>161.107.737.628</b>	
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	84.292.747.878	87.786.498.853	(15.452.170.055)	-	156.627.076.676	
Khác	817.914.867	3.691.206.683	(28.460.598)	-	4.480.660.952	
<b>Phải trả</b>	<b>1.141.595.121.482</b>	<b>1.888.386.919.455</b>	<b>(2.144.832.509.045)</b>	<b>(141.590.727.127)</b>	<b>743.558.804.765</b>	
Thuế giá trị gia tăng	244.474.009.213	385.907.479.527	(459.431.330.387)	(48.960.792.564)	121.989.365.789	
Thuế TNDN	859.556.809.548	275.208.141.014	(485.103.268.133)	(66.675.971.446)	582.985.710.983	
Thuế thu nhập cá nhân	36.455.128.370	140.534.960.047	(130.697.117.433)	(25.376.866.363)	20.916.104.621	
Khác	1.109.174.351	1.086.736.338.867	(1.069.600.793.092)	(577.096.754)	17.667.623.372	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.056.484.458.737</b>	<b>1.796.909.213.919</b>	<b>(2.129.351.878.392)</b>	<b>(141.590.727.127)</b>	<b>582.451.067.137</b>	



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**23. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí xây dựng dự án	499.880.460.265	848.533.607.620
Chi phí lãi vay	107.774.976.918	145.437.403.464
Phí môi giới	35.532.230.326	77.819.467.231
Phí phát hành trái phiếu	23.295.798.015	6.255.012.454
Khác	134.155.279.704	63.297.324.322
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>800.638.745.228</b>	<b>1.141.342.815.091</b>

**24. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN NGẮN HẠN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Doanh thu từ dịch vụ bất động sản	147.999.865.619	41.647.814.700
Doanh thu về phí quản lý	19.536.525.158	13.960.408.825
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>167.536.390.777</b>	<b>55.608.223.525</b>

**25. PHẢI TRẢ KHÁC**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>	<b>4.667.612.359.717</b>	<b>4.624.139.478.446</b>
Nhận đặt cọc của khách hàng cá nhân mua căn hộ	2.474.152.052.548	1.830.583.949.875
Nhận vốn góp HĐHTKD	1.317.377.609.229	1.198.241.179.261
- Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Hà An SG ("Hà An SG") (*)	1.080.000.000.000	1.080.000.000.000
- Công ty TNHH Đầu tư Xuất Nhập Khẩu Tổng hợp Đức Mai	134.856.329.459	-
- Khác	102.521.279.770	118.241.179.261
Thu hộ tiền cho chủ đầu tư dự án	561.009.611.726	1.317.082.886.541
Phí bảo trì	86.486.638.329	86.130.673.578
Nhận đặt cọc, ký quỹ, ký cược ngắn hạn	83.019.101.039	54.448.087.146
Phải trả các khoản đầu tư	3.298.811.337	54.171.114.777
Khác	142.268.535.509	83.481.587.268
<b>Dài hạn</b>	<b>131.337.646.990</b>	<b>1.777.389.000</b>
Nhận vốn góp HĐHTKD từ Xuân Định	130.986.646.990	-
Khác	351.000.000	1.777.389.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>4.798.950.006.707</b>	<b>4.625.916.867.446</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả bên khác</i>	4.758.942.710.827	4.616.049.933.446
<i>Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 34)</i>	40.007.295.880	9.866.934.000

(\*) Số dư thể hiện giá trị của hợp đồng hợp tác kinh doanh giữa Phước Sơn, công ty con và Hà An SG. Theo đó, Hà An SG sẽ góp vốn đầu tư và nhận phân phối độc quyền các sản phẩm của dự án Đất Xanh Home Park City tọa lạc tại Thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương với diện tích phân phối tổng cộng là 45.000 m<sup>2</sup>.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**26. VAY VÀ NỢ**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>	<b>2.022.884.403.190</b>	<b>2.962.805.881.517</b>
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 26.1)	945.545.189.663	905.133.274.909
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 26.3)	568.876.891.514	111.331.663.162
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 26.4)	369.075.000.000	1.698.000.000.000
Trái phiếu (Thuyết minh số 26.2)	97.466.206.287	185.127.280.386
Vay bên khác	41.921.115.726	63.213.663.060
<b>Dài hạn</b>	<b>3.748.480.104.516</b>	<b>1.517.104.929.560</b>
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 26.3)	1.944.791.433.675	97.178.457.436
Trái phiếu (Thuyết minh số 26.4)	1.788.688.670.841	1.419.926.472.124
Vay bên khác	15.000.000.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>5.771.364.507.706</b>	<b>4.479.910.811.077</b>

Tình hình tăng giảm các khoản vay như sau:

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	4.479.910.811.077	5.945.316.428.504
Vay trong năm	7.351.034.066.654	3.300.553.384.729
Trả nợ gốc vay	(5.582.160.671.357)	(4.760.055.453.310)
Trái phiếu đã chuyển đổi trong năm	(140.000.000.000)	-
Chi phí phát hành trái phiếu	(28.058.000.000)	(26.600.727.274)
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	21.395.071.767	20.697.178.428
Giảm do thanh lý công ty con	(330.756.770.435)	-
Số cuối năm	<u>5.771.364.507.706</u>	<u>4.479.910.811.077</u>

**26.1 Các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng**

Chi tiết các khoản vay ngân hàng như sau:

	VND	
Ngân hàng	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngân hàng Thương mại Cổ phần ("TMCP") Công thương Việt Nam	426.927.748.624	307.258.650.227
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	207.181.920.103	353.711.071.258
Ngân hàng liên doanh Việt Nga	159.288.521.705	107.800.000.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	80.075.380.481	59.884.553.424
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	50.000.000.000	-
Ngân hàng TMCP Tiên Phong	16.513.000.000	26.666.000.000
Ngân hàng TMCP Hàng hải Việt Nam	5.558.618.750	15.000.000.000
Ngân hàng TMCP Quân đội	-	24.500.000.000
Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh	-	10.313.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>945.545.189.663</b>	<b>905.133.274.909</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**26. VAY VÀ NỢ** (tiếp theo)

**26.1 Các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng** (tiếp theo)

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng để bổ sung vốn lưu động và chịu lãi suất có thể áp dụng được trình bày như sau:

Ngân hàng	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc	Hình thức đảm bảo
<b>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam</b>			
Khoản vay 1	230.600.000.000	Từ ngày 4 tháng 1 năm 2023 đến ngày 18 tháng 9 năm 2023	Hợp đồng tiền gửi trị giá 3.200.000.000 VND; Trái phiếu trị giá 10.000.000.000 VND
Khoản vay 2	121.647.784.859	Từ ngày 1 tháng 1 năm 2023 đến ngày 30 tháng 6 năm 2023	Hợp đồng tiền gửi trị giá 35.200.000.000 VND
Khoản vay 3	29.867.455.144	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Phương tiện vận tải
Khoản vay 4	24.290.530.951	Ngày 1 tháng 6 năm 2023	Phương tiện vận tải
Khoản vay 5	6.169.684.436	Ngày 4 tháng 6 năm 2023	Phương tiện vận tải
Khoản vay 6	5.717.950.420	Ngày 12 tháng 4 năm 2023	Phương tiện vận tải
Khoản vay 7	4.458.310.794	Ngày 28 tháng 2 năm 2023	Phương tiện vận tải
Khoản vay 8	4.176.032.020	Ngày 14 tháng 6 năm 2023	Phương tiện vận tải
	426.927.748.624		

**Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng**

Khoản vay 1	172.830.897.385	Từ ngày 3 tháng 1 năm 2023 đến ngày 12 tháng 6 năm 2023	Hợp đồng tiền gửi trị giá 45.017.409.953 VND; Quyền thu nợ trị giá 350.854.335.000 VND
Khoản vay 2	25.198.283.590	Ngày 16 tháng 12 năm 2023	Hợp đồng tiền gửi trị giá 10.000.000.000 VND
Khoản vay 3	9.152.739.128	Ngày 29 tháng 3 năm 2023	Phương tiện vận tải
	207.181.920.103		

**Ngân hàng liên doanh Việt Nga**

Khoản vay 1	159.288.521.705	Từ ngày 21 tháng 2 năm 2023 đến ngày 4 tháng 12 năm 2023	Quyền sử dụng đất 4.798 m2 tại Khu đô thị Phú Mỹ An
-------------	-----------------	--	---

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**26. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)**

**26.1 Các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng (tiếp theo)**

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

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

**Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam**

Khoản vay 1	<u>80.075.380.481</u>	Từ ngày 1 tháng 2 năm 2023 đến ngày 5 tháng 6 năm 2023	Hợp đồng tiền gửi trị giá 21.600.000.000 VND và các hợp đồng phân phối độc quyền của Đất Xanh Miền Bắc
-------------	-----------------------	--	--

**Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam**

Khoản vay 1	<u>50.000.000.000</u>	Ngày 28 tháng 2 năm 2023	Hợp đồng tiền gửi trị giá 2.700.000.000 VND
-------------	-----------------------	--------------------------	---

**Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong**

Khoản vay 1	<u>16.513.000.000</u>	Từ ngày 6 tháng 1 năm 2023 đến ngày 5 tháng 9 năm 2023	Hợp đồng tiền gửi trị giá 10.020.000.000 VND
-------------	-----------------------	--	--

**Ngân hàng Thương mại Cổ phần Hàng hải Việt Nam**

Khoản vay 1	<u>5.558.618.750</u>	Từ ngày 23 tháng 10 năm 2023 đến ngày 26 tháng 12 năm 2023	Hợp đồng tiền gửi trị giá 3.700.000.000 VND
-------------	----------------------	--	---

**TỔNG CỘNG** 945.545.189.663

**26.2 Trái phiếu ngắn hạn**

Chi tiết các khoản trái phiếu ngắn hạn như sau:

Tổ chức thu xếp phát hành	Số cuối năm	Số đầu năm	VND
Công ty Cổ phần Chứng khoán Bản Việt	47.654.562.450	185.127.280.386	
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	49.811.643.837	-	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<u>97.466.206.287</u>	<u>185.127.280.386</u>	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**26. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)**

**26.2 Trái phiếu ngắn hạn (tiếp theo)**

Chi tiết các khoản trái phiếu ngắn hạn như sau:

<i>Tổ chức thu xếp phát hành</i>	<i>Số cuối năm (VND)</i>	<i>Kỳ hạn</i>	<i>Mục đích vay</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
<b>Công ty Cổ phần Chứng khoán Bản Việt</b>				
Ngày phát hành 28 tháng 5 năm 2019 (i)	48.000.000.000	5 năm	Bổ sung vốn lưu động	Tin chấp
Chi phí phát hành trái phiếu chưa phân bổ	(345.437.550)			
	47.654.562.450			
<b>Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng</b>				
Ngày phát hành 6 tháng 5 năm 2022	50.000.000.000	1 năm	Bổ sung vốn lưu động	Tin chấp
Chi phí phát hành trái phiếu chưa phân bổ	(188.356.163)			
	49.811.643.837			
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>97.466.206.287</b>			

(i) Đây là trái phiếu trị giá 234 tỷ VND với mệnh giá 1 tỷ VND/trái phiếu phát hành cho Công ty Korea Investment & Security Co.Ltd. với các Điều khoản và Điều kiện phù hợp với phương án phát hành đã được các cổ đông thông qua theo Nghị quyết Đại hội Đồng cổ đông số 02/2018/NQ-ĐHĐCĐ ngày 11 tháng 12 năm 2018, Nghị quyết Đại hội Đồng cổ đông số 01/2019/NQ-ĐHĐCĐ ngày 16 tháng 3 năm 2019 và Nghị quyết Hội đồng Quản trị ("HĐQT") số 07/2019/NQ-HĐQT ngày 10 tháng 4 năm 2019. Chi tiết như sau:

- Ngày đến hạn: 5 năm kể từ ngày phát hành.
- Chuyển đổi: Trái phiếu có thể được chuyển đổi toàn bộ hoặc một phần, sau tròn 1 năm kể từ ngày phát hành.
- Lãi suất: 7%/năm
- Giá chuyển đổi: 19.983 VND/cổ phiếu và có thể được điều chỉnh khi xảy ra các Sự kiện Điều chỉnh.
- Quyền mua lại trước hạn: Trong khoảng thời gian từ tháng thứ 38 đến tháng thứ 48 của thời hạn phát hành trái phiếu. Công ty được quyền mua lại trước hạn với tổng giá trị không vượt quá 20% mệnh giá trái phiếu. Lãi suất áp dụng đối với trái phiếu được mua lại trước hạn là 10,5%/năm. Trong năm, Công ty đã phát hành 7.005.955 cổ phiếu nhằm chuyển đổi 140 trái phiếu có tổng mệnh giá 140.000.000.000 VND với giá chuyển đổi là 19.983 VND/cổ phiếu và tỷ lệ chuyển đổi là 50.042 cổ phiếu/trái phiếu theo Nghị quyết HĐQT số 01/2022/NQ-DXG/HĐQT ngày 10 tháng 1 năm 2022 và Nghị quyết HĐQT số 24/2022/NQ-DXG/HĐQT ngày 26 tháng 9 năm 2022.
- Mục đích: Phát triển quỹ đất, bổ sung vốn lưu động và cơ cấu lại nguồn vốn hoạt động của Công ty.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**26. VAY VÀ NỢ** (tiếp theo)

**26.3 Các khoản vay từ ngân hàng dài hạn**

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

Ngân hàng	Số cuối năm	VND
		Số đầu năm
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	1.335.312.499.999	-
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	818.768.000.000	-
Ngân hàng TMCP Hàng hải Việt Nam	159.959.402.947	182.500.000.000
Ngân hàng First Commercial Bank - Chi nhánh Hồ Chí Minh	152.625.000.000	-
Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam	39.178.881.106	11.124.997.000
Ngân hàng TMCP Tiên Phong	6.254.321.808	-
Ngân hàng khác	1.570.219.329	14.885.123.598
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.513.668.325.189</b>	<b>208.510.120.598</b>

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

## Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 26. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

#### 26.3 Các khoản vay từ ngân hàng dài hạn (tiếp theo)

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

Ngân hàng	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Hình thức đảm bảo
<b>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng</b>				
Khoản vay 1	1.115.000.000.000	Ngày 3 tháng 10 năm 2026	Tài trợ các dự án đang triển khai	Quyền sử dụng đất của lô đất tại huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai thuộc một phần dự án Gem Sky World; và quyền tài sản phát sinh từ dự án GSW
Khoản vay 2	220.000.000.000	Từ ngày 25 tháng 12 năm 2023 đến ngày 25 tháng 12 năm 2024	Tài trợ các dự án đang triển khai	Phương tiện vận tải
Khoản vay 3	312.499.999	Từ ngày 31 tháng 12 năm 2023 đến ngày 10 tháng 6 năm 2025	Mua tài sản	Phương tiện vận tải
	<u>1.335.312.499.999</u>			
<b>Trong đó:</b>				
Vay dài hạn đến hạn trả	110.125.000.009			

## Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 26. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

#### 26.3 Các khoản vay từ ngân hàng dài hạn (tiếp theo)

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

Ngân hàng	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Hình thức đảm bảo
<b>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam</b>				
Khoản vay 1	818.000.000.000	Từ ngày 25 tháng 3 năm 2023 đến ngày 21 tháng 4 năm 2025	Tài trợ các dự án đang triển khai	Các hợp đồng phân phối độc quyền của Đất Xanh Miền Trung
Khoản vay 2	768.000.000	Từ ngày 31 tháng 12 năm 2023 đến ngày 29 tháng 10 năm 2026	Mua tài sản	Phương tiện vận tải
	<u>818.768.000.000</u>			
<b>Trong đó:</b>				
Vay dài hạn đến hạn trả				
	306.942.000.000			
<b>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Hàng Hải Việt Nam</b>				
Khoản vay 1	72.996.000.000	Từ ngày 26 tháng 1 năm 2023 đến ngày 9 tháng 7 năm 2025	Tài trợ các dự án đang triển khai	Quyền sử dụng đất của 53 lô đất thuộc dự án La Maison Premium
Khoản vay 2	60.000.000.000	Từ ngày 10 tháng 10 năm 2022 đến ngày 10 tháng 7 năm 2023	Bổ sung vốn lưu động	Quyền sử dụng đất của 2 thửa đất thuộc sở hữu của Đất Xanh Miền Tây
Khoản vay 3	26.963.402.947	Từ ngày 28 tháng 10 năm 2023 đến ngày 28 tháng 4 năm 2025	Tài trợ các dự án đang triển khai	Quyền sử dụng đất của 53 lô đất thuộc dự án La Maison Premium
	<u>159.959.402.947</u>			
<b>Trong đó:</b>				
Vay dài hạn đến hạn trả				
	90.996.000.000			



## Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 26. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

#### 26.3 Các khoản vay từ ngân hàng dài hạn (tiếp theo)

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

Ngân hàng	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Hình thức đảm bảo
<b>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đệ Nhất - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh</b>				
Khoản vay 1	152.625.000.000	Từ ngày 30 tháng 11 năm 2023 đến ngày 30 tháng 8 năm 2025	Tài trợ các dự án đang triển khai	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất
<b>Trong đó:</b>				
Vay dài hạn đến hạn trả	55.500.000.000			
<b>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ Thương Việt Nam</b>				
Khoản vay 1	36.953.893.223	Từ ngày 5 tháng 2 năm 2024 đến ngày 18 tháng 5 năm 2024	Bổ sung vốn lưu động	Các hợp đồng phân phối độc quyền của Đất Xanh Miền Bắc
Khoản vay 2	2.224.987.883	Ngày 15 tháng 4 năm 2023	Mua tài sản	Hợp đồng tiền gửi trị giá 17.800.000.000 VND và một bất động sản tại Thành phố Đà Nẵng
	<u>39.178.881.106</u>			
<b>Trong đó:</b>				
Vay dài hạn đến hạn trả	2.224.987.883			
<b>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong</b>				
Khoản vay 1	4.834.450.005	Từ ngày 31 tháng 12 năm 2023 đến ngày 29 tháng 1 năm 2028	Mua tài sản	Phương tiện vận tải
Khoản vay 2	1.038.205.143	Ngày 5 tháng 10 năm 2023	Mua tài sản	Phương tiện vận tải
Khoản vay 3	319.583.341	Từ ngày 31 tháng 12 năm 2023 đến ngày 5 tháng 2 năm 2024	Mua tài sản	Phương tiện vận tải
Khoản vay 4	62.083.319	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Mua tài sản	Phương tiện vận tải
	<u>6.254.321.808</u>			
<b>Trong đó:</b>				
Vay dài hạn đến hạn trả	2.539.247.618			

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**26. VAY VÀ NỢ** (tiếp theo)

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

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

Ngân hàng	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Hình thức đảm bảo
<b>Ngân hàng khác</b>				
Khoản vay 1	1.570.219.329	Từ ngày 3 tháng 12 năm 2023 đến ngày 5 tháng 2 năm 2024	Mua tài sản	Phương tiện vận tải
Trong đó:				
Vay dài hạn đến hạn trả	549.656.004			
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.513.668.325.189</b>			
Trong đó:				
Vay dài hạn	1.944.791.433.675			
Vay dài hạn đến hạn trả	568.876.891.514			

**26.4 Trái phiếu dài hạn**

Chi tiết các khoản trái phiếu dài hạn trình bày như sau :

Tổ chức thu xếp phát hành	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	941.961.050.872	2.211.273.643.838
Công ty Cổ Phần Chứng Khoán SSI	369.075.000.000	363.525.000.000
Công ty Cổ Phần Chứng Khoán VNDIRECT ("VNDIRECT")	346.597.222.232	343.680.555.559
Công ty TNHH Chứng khoán JB Việt Nam	203.201.250.006	-
Công ty Chứng khoán Ngân hàng Công thương Việt Nam	199.541.647.731	199.447.272.727
Công ty Quản lý quỹ đầu tư MB	97.387.500.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.157.763.670.841</b>	<b>3.117.926.472.124</b>

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

## Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 26. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

#### 26.4 Trái phiếu dài hạn (tiếp theo)

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

Tổ chức thu xếp phát hành	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn	Mục đích	Hình thức đảm bảo
<b>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng</b>				
Ngày phát hành 29 tháng 4 năm 2022	450.000.000.000	Ngày 29 tháng 4 năm 2025	Tài trợ các dự án đang triển khai	Quyền sử dụng khu đất tại đường Bùi Hữu Nghĩa, phường Bình Hòa, TP. Thuận An, tỉnh Bình Dương 99.998.000 cổ phần tại Hà An.
Ngày phát hành 19 tháng 5 năm 2022	300.000.000.000	Ngày 19 tháng 11 năm 2024	Tài trợ các dự án đang triển khai	Quyền tài sản từ hợp đồng đặt cọc giữa Hà An và Sài Gòn Riverside.
Ngày phát hành 10 tháng 5 năm 2022	200.000.000.000	Ngày 10 tháng 5 năm 2024	Tài trợ các dự án đang triển khai	Quyền sử dụng đất dự án Khu dân cư 92.2 ha tại xã Long Đức, Huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.
Chi phí phát hành trái phiếu chưa phân bổ	(8.038.949.128)			
	<u>941.961.050.872</u>			
<b>Công ty Cổ Phần Chứng Khoán SSI</b>				
Ngày phát hành 18 tháng 3 năm 2021	370.000.000.000	Ngày 18 tháng 3 năm 2023	Bổ sung vốn lưu động	51.082.115 cổ phiếu DXS
Chi phí phát hành trái phiếu chưa phân bổ	(925.000.000)			
	<u>369.075.000.000</u>			

## Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 26. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

#### 26.4 Trái phiếu dài hạn (tiếp theo)

Chi tiết các khoản trái phiếu được trình bày như sau (tiếp theo):

Tổ chức thu xếp phát hành	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn	Mục đích	Hình thức đảm bảo
<b>Công ty Cổ Phần Chứng Khoán VNDIRECT ("VNDIRECT")</b>				
Ngày phát hành 18 tháng 3 năm 2021	350.000.000.000	Ngày 18 tháng 3 năm 2024	Tài trợ các dự án đang triển khai	Toàn bộ các quyền tài sản liên quan việc phát triển, khai thác Dự án Opal Skyline
Chi phí phát hành trái phiếu chưa phân bổ	(3.402.777.768)			Toàn bộ phần vốn góp của Hà An vào Charm CI và toàn bộ số dư trên tài khoản chứng khoán của Hà An mở tại VNDIRECT
	<u>346.597.222.232</u>			
<b>Công ty TNHH Chứng khoán JB Việt Nam</b>				
Ngày phát hành 20 tháng 7 năm 2022	210.000.000.000	Ngày 20 tháng 7 năm 2026	Bổ sung vốn lưu động	22.000.000 cổ phần phổ thông của DXS, hiện đang niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh, thuộc sở hữu của DXG. Toàn bộ các quyền và lợi ích phát sinh từ/có liên quan đến toàn bộ số cổ phiếu DXS nêu trên kể từ ngày cầm cổ (bao gồm và không giới hạn toàn bộ cổ tức được trả bằng cổ phiếu, cổ tức được trả bằng tiền mặt, cổ phiếu thưởng và quyền mua chứng khoán)
Chi phí phát hành trái phiếu chưa phân bổ	(6.798.749.994)			
	<u>203.201.250.006</u>			

## Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

<b>26. VAY VÀ NỢ</b> (tiếp theo)				
<b>26.4 Trái phiếu dài hạn</b> (tiếp theo)				
Chi tiết các khoản trái phiếu được trình bày như sau (tiếp theo):				
Tổ chức thu xếp phát hành	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn	Mục đích	Hình thức đảm bảo
<b>Công ty Chứng khoán Ngân hàng Công thương Việt Nam</b>				
Ngày phát hành 31 tháng 12 năm 2021	200.000.000.000	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Bổ sung vốn lưu động	6.000.000 cổ phiếu DXS
Chi phí phát hành trái phiếu chưa phân bổ	<u>(458.352.269)</u>			
	<u>199.541.647.731</u>			
<b>Công ty Quản lý quỹ đầu tư MB</b>				
Ngày phát hành 18 tháng 1 năm 2022	100.000.000.000	Ngày 18 tháng 11 năm 2024	Bổ sung vốn lưu động	3.000.000 cổ phiếu DXS
Chi phí phát hành trái phiếu chưa phân bổ	<u>(2.612.500.000)</u>			
	<u>97.387.500.000</u>			
	<b><u>2.157.763.670.841</u></b>			
<b>TỔNG CỘNG</b>				
Trong đó:				
Nợ dài hạn đến hạn trả	369.075.000.000			
Nợ dài hạn	1.788.688.670.841			

**Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh**

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**27. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

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

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Vốn khác thuộc chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
Năm trước								VND
Số đầu năm	5.200.346.670.000	10.677.980.806	(2.500.560.000)	82.466.447.657	21.830.490.000	841.362.107.719	2.929.857.563.492	9.084.040.699.674
Tăng vốn từ lợi nhuận sau thuế	777.383.810.000	-	-	-	-	(777.383.810.000)	-	-
Góp vốn của cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	-	338.904.293.377	338.904.293.377
Có tức bằng cổ phiếu từ công ty con	-	-	-	-	10.200.000.000	(10.200.000.000)	-	-
Có tức trả cho cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	-	(299.584.899.805)	(299.584.899.805)
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	1.157.260.328.331	437.795.977.004	1.595.056.305.335
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	(38.379.416.597)	(35.110.160.261)	(73.489.576.858)
Giảm do thanh lý công ty con	-	-	-	-	-	(10.350.995.933)	(16.712.141.385)	(27.063.137.318)
Thay đổi tỷ lệ sở hữu tại các công ty con	-	-	-	-	-	1.506.769.179.674	1.256.842.276.315	2.763.611.455.989
Số cuối năm	5.977.730.480.000	10.677.980.806	(2.500.560.000)	82.466.447.657	32.030.490.000	2.669.077.393.194	4.611.992.908.737	13.381.475.140.394

## Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 27. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

#### 27.1 Tính hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

Năm nay	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quy đầu tư phát triển	Vốn khác thuộc chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	VND
Số đầu năm	5.977.730.480.000	10.677.980.806	(2.500.560.000)	82.466.447.657	32.030.490.000	2.669.077.393.194	4.611.992.908.737	13.381.475.140.394
Phát hành cổ phiếu để chuyển đổi trái phiếu (*)	70.059.540.000	69.720.460.000	-	-	-	-	-	139.780.000.000
Phát hành cổ phiếu (ESOP) (**)	70.000.000.000	-	-	-	-	-	-	70.000.000.000
Góp vốn của cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	-	347.325.665.121	347.325.665.121
Thưởng và chia cổ tức bằng cổ phiếu của các công ty con (***)	-	-	-	-	602.449.562.599	(602.449.562.599)	-	-
Cổ tức trả cho cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	-	(375.240.689.275)	(375.240.689.275)
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	214.869.190.226	318.837.477.882	533.706.668.108
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	23.145.206.567	-	(23.145.206.567)	-	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	(67.822.221.846)	(54.942.660.031)	(122.764.881.877)
Giảm do thanh lý công ty con	-	-	-	1.061.416.428	-	117.781.470.735	(8.193.139.182)	110.649.747.981
Số cuối năm	6.117.790.020.000	80.398.440.806	(2.500.560.000)	106.673.070.652	634.480.052.599	2.308.311.063.143	4.839.779.563.252	14.084.931.650.452

(\*) Vào ngày 23 tháng 2 năm 2022, Công ty đã phát hành 4.503.828 cổ phiếu nhằm chuyển đổi 90 trái phiếu có tổng mệnh giá 90.000.000.000 VND với giá chuyển đổi là 19.983 VND/cổ phiếu và tỷ lệ chuyển đổi là 50.042 cổ phiếu/trái phiếu theo Nghị quyết HĐQT số 01/2022/NQ-DXG/HĐQT ngày 10 tháng 1 năm 2022. Vào ngày 29 tháng 9 năm 2022, Công ty đã phát hành 2.502.127 cổ phiếu nhằm chuyển đổi 50 trái phiếu có tổng mệnh giá 50.000.000.000 VND với giá chuyển đổi là 19.983 VND/cổ phiếu và tỷ lệ chuyển đổi là 50.042 cổ phiếu/trái phiếu theo Nghị quyết HĐQT số 26/2022/NQ-DXG/HĐQT ngày 26 tháng 9 năm 2022. Các trái phiếu này đã được Công ty phát hành vào năm 2019. Việc chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu được thực hiện theo phương án phát hành trái phiếu chuyển đổi đã được Đại hội Đồng cổ đông và Hội đồng Quản trị của Công ty thông qua trước đây.

(\*\*) Vào ngày 25 tháng 3 năm 2022, Công ty đã phát hành 7.000.000 cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động ("ESOP") mệnh giá là 10.000 VND/cổ phiếu với tổng giá trị là 70.000.000.000 theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên số 01/2021/NQ-DXG/HĐCĐ ngày 26 tháng 6 năm 2021 và Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 27/2021/NQ-DXG/HĐQT ngày 27 tháng 12 năm 2021.

Theo đó, vào ngày 1 tháng 12 năm 2022, Công ty đã nhận được GCNĐKDN điều chỉnh lần thứ 26 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp về việc tăng vốn cổ phần của Công ty lên 6.117.790.020.000 VND

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**27. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

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

(\*\*\*) Trong năm, DXS và Đất Xanh Miền Nam, các công ty con, đã hoàn tất việc thường và trả cổ tức bằng cổ phiếu cho các cổ đông nắm giữ cổ phần phổ thông với tổng số vốn đã phát hành cho Công ty và các cổ đông là 996.881.690.000 VND. Phần vốn của các công ty con tương ứng với phần Công ty được hưởng được ghi nhận vào vốn khác của chủ sở hữu là 602.449.562.599 VND.

**27.2 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Vốn đã góp của chủ sở hữu</b>		
Số đầu năm	5.977.730.480.000	5.200.346.670.000
Phát hành cổ phiếu để chuyển đổi trái phiếu	70.059.540.000	-
Phát hành cổ phiếu (ESOP)	70.000.000.000	-
Phát hành cổ phiếu thưởng	-	777.383.810.000
Số cuối năm	<u>6.117.790.020.000</u>	<u>5.977.730.480.000</u>
<b>Cổ tức đã công bố trong năm tài chính</b>		
Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông		
Cổ tức đã trả cho cổ đông không kiểm soát	337.580.291.760	299.584.899.805

**27.3 Cổ phiếu phổ thông**

	Số cuối năm	Số đầu năm
	Số cổ phiếu	Số cổ phiếu
Cổ phiếu được phép phát hành	611.779.002	597.773.048
Cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ		
Cổ phiếu phổ thông	611.779.002	597.773.048
Cổ phiếu quỹ		
Cổ phiếu phổ thông	(1.747.486)	(1.747.486)
Cổ phiếu đang lưu hành		
Cổ phiếu phổ thông	610.031.516	596.025.562



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**27. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

**27.4 Lãi trên cổ phiếu**

Lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu được tính toán như sau:

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận sau thuế (VND)	214.869.190.226	1.157.260.328.331
Trừ: Quỹ khen thưởng, phúc lợi (VND) (i)	-	(34.717.809.850)
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	214.869.190.226	1.122.542.518.481
Ảnh hưởng suy giảm do chi phí lãi vay phát sinh từ trái phiếu chuyển đổi	3.368.992.390	11.569.833.973
<b>Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm</b>	<b>218.238.182.616</b>	<b>1.134.112.352.454</b>
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân	605.972.795	596.025.562
Ảnh hưởng suy giảm do Trái phiếu có thể chuyển đổi	2.402.042	9.407.997
<b>Bình quân giá quyền của số cổ phiếu phổ thông đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm</b>	<b>608.374.837</b>	<b>605.433.559</b>
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)</b>	<b>355</b>	<b>1.883</b>
<b>Lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)</b>	<b>359</b>	<b>1.873</b>

(i) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 chưa được điều chỉnh giảm cho khoản trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận sau thuế của năm 2022 do phân phối lợi nhuận năm 2022 chưa được thông qua.

Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 đã được điều chỉnh lại so với số liệu đã trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất năm 2021 để phản ánh khoản trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của năm 2021 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01a/2022/NQ-DXG/ĐHĐCĐ ngày 28 tháng 5 năm 2022.

Không có các giao dịch cổ phiếu phổ thông hoặc giao dịch cổ phiếu phổ thông tiềm năng nào xảy ra từ ngày kết thúc kỳ kế toán năm đến ngày hoàn thành báo cáo tài chính hợp nhất này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**28. DOANH THU**

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>5.555.817.962.463</b>	<b>10.131.420.687.101</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu từ bán căn hộ, nhà phố và đất nền</i>	<i>2.792.809.605.459</i>	<i>7.205.792.316.195</i>
<i>Doanh thu dịch vụ bất động sản</i>	<i>2.017.951.420.016</i>	<i>2.541.284.376.914</i>
<i>Doanh thu từ hợp đồng xây dựng</i>	<i>490.236.033.631</i>	<i>275.799.843.433</i>
<i>Doanh thu từ dịch vụ quản lý, cho thuê và các dịch vụ khác</i>	<i>254.820.903.357</i>	<i>108.544.150.559</i>
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	<b>(44.102.810.269)</b>	<b>(42.035.949.263)</b>
<b>DOANH THU THUẦN</b>	<b>5.511.715.152.194</b>	<b>10.089.384.737.838</b>

**28.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập từ thanh lý khoản đầu tư	366.216.159.051	220.983.434.778
Lãi cho vay, lãi tiền gửi	85.477.021.321	123.262.328.892
Khác	12.672.273.917	8.480.852.836
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>464.365.454.289</b>	<b>352.726.616.506</b>

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn bán căn hộ, nhà phố và đất nền	1.392.453.735.774	3.512.875.171.932
Giá vốn dịch vụ bất động sản	525.675.591.573	629.133.350.740
Giá vốn hợp đồng xây dựng	439.446.512.800	242.614.272.210
Giá vốn dịch vụ quản lý, cho thuê và các dịch vụ khác	184.111.320.756	106.969.115.554
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.541.687.160.903</b>	<b>4.491.591.910.436</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**30. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	462.171.780.556	467.967.195.740
Chi phí phát hành trái phiếu	23.794.545.452	61.327.695.297
Lỗ từ thanh lý khoản đầu tư tài chính	611.447.728	239.849.581
Khác	34.512.568.883	14.076.884.987
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>521.090.342.619</b>	<b>543.611.625.605</b>

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Chi phí bán hàng</b>	<b>1.056.802.243.719</b>	<b>1.887.483.177.447</b>
Chi phí lương	419.007.505.582	349.505.096.044
Chi phí quảng cáo	280.702.574.664	168.299.432.860
Chi phí môi giới	114.090.423.717	1.024.812.138.337
Hỗ trợ lãi suất	70.538.768.136	224.155.276.171
Chi phí khấu hao và hao mòn	13.653.389.488	5.550.444.262
Chi phí khác	158.809.582.132	115.160.789.773
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>1.083.002.678.333</b>	<b>997.632.206.311</b>
Chi phí lương	459.955.511.430	385.602.340.248
Chi phí dự phòng	304.511.221.505	356.242.168.141
Chi phí dịch vụ mua ngoài	174.008.030.307	168.326.327.238
Chi phí lợi thế thương mại	28.401.318.374	29.398.551.250
Chi phí khấu hao và hao mòn	22.873.130.364	28.388.361.001
Chi phí khác	93.253.466.353	29.674.458.433
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.139.804.922.052</b>	<b>2.885.115.383.758</b>

**32. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Thu nhập khác</b>	<b>72.189.584.218</b>	<b>70.053.075.590</b>
Thu nhập từ phạt vi phạm hợp đồng	58.041.228.991	34.443.547.915
Thu nhập từ thanh lý tài sản cố định	3.191.261.126	3.497.412.354
Thu nhập từ bảo hành công trình	-	20.293.635.662
Khác	10.957.094.101	11.818.479.659
<b>Chi phí khác</b>	<b>79.504.795.496</b>	<b>76.151.228.264</b>
Phạt chậm nộp	31.349.718.105	14.221.338.539
Chi phí phạt thanh lý hợp đồng	11.934.129.628	3.152.250.562
Chi phí liên quan đến hoạt động dự án	-	20.085.340.080
Dự phòng phạt vi phạm quy định về thuế	-	5.675.971.909
Khác	36.220.947.763	33.016.327.174
<b>LỖ KHÁC</b>	<b>(7.315.211.278)</b>	<b>(6.098.152.674)</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 33. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

Các báo cáo thuế của Tập đoàn 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.

#### 33.1 Chi phí thuế TNDN

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	276.651.720.582	848.542.089.205
Điều chỉnh thuế TNDN trích (thừa) thiếu trong những năm trước	(1.443.579.568)	683.687.701
(Thu nhập) chi phí thuế TNDN hoãn lại	(41.097.108.857)	71.737.236.074
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>234.111.032.157</b>	<b>920.963.012.980</b>

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>767.817.700.265</b>	<b>2.516.019.318.315</b>
Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Tập đoàn	153.563.540.053	503.203.863.663
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Lãi thanh lý khoản đầu tư	33.005.162.318	290.205.085.619
Lỗ thuế trong năm chưa ghi nhận thuế hoãn lại	78.804.552.133	83.209.507.427
Chi phí không được trừ	33.384.906.376	27.421.226.382
Dự phòng đầu tư tài chính	(20.555.805.772)	24.233.086.632
Chi phí phải trả	(14.716.050.252)	22.263.377.880
Phân bổ lợi thế thương mại	5.680.263.675	5.843.610.486
Điều chỉnh thuế TNDN trích (thừa) thiếu trong những năm trước	(1.443.579.568)	683.687.701
Lỗ từ năm trước chuyển sang	(23.685.255.474)	(57.517.859.287)
Khác	(9.926.701.332)	21.417.426.477
<b>Chi phí thuế TNDN</b>	<b>234.111.032.157</b>	<b>920.963.012.980</b>

#### 33.2 Thuế TNDN hiện hành

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**33. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)**

**33.3 Thuế TNDN hoãn lại**

Tập đoàn đã ghi nhận khoản tài sản thuế TNDN hoãn lại và thuế TNDN hoãn lại phải trả với các biến động trong năm nay và năm trước như sau:

	VND			
	<i>Bảng cân đối kế toán hợp nhất</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>				
Lợi nhuận nội bộ chưa thực hiện	178.450.525.065	152.064.206.119	26.386.318.946	(3.374.490.148)
Chi phí phải trả	56.755.576.654	31.904.340.177	24.851.236.477	24.449.936.860
Dự phòng các khoản phải thu	1.689.865.830	209.508.301	1.480.357.529	(72.563.701)
Thuế TNDN đã nộp từ các khoản tiền thanh toán theo tiến độ của khách hàng (*)	16.151.709.392	22.802.486.074	(6.650.776.682)	(4.048.838.839)
Khác	255.482.898	255.482.898	-	-
	<b><u>253.303.159.839</u></b>	<b><u>207.236.023.569</u></b>		
<b>Thuế thu nhập hoãn lại phải trả</b>				
Dự phòng các khoản đầu tư	(96.416.415.038)	(69.592.850.154)	(26.823.564.884)	(66.319.934.811)
Khác	(1.817.351.644)	(23.670.889.115)	21.853.537.471	(22.371.345.435)
	<b><u>(98.233.766.682)</u></b>	<b><u>(93.263.739.269)</u></b>		
<b>Thu nhập (chi phí) thuế hoãn lại tính vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất</b>			<b><u>41.097.108.857</u></b>	<b><u>(71.737.236.074)</u></b>

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

**33.4 Thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận**

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận đối với các khoản mục sau do tính không chắc chắn của thu nhập chịu thuế trong tương lai:

**Các chênh lệch tạm thời**

Lỗi chuyển sang các năm sau của các công ty con

VND  
355.656.850.343

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Danh sách các bên liên quan có giao dịch trọng yếu tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 như sau:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>
Công ty Cổ phần Đất Xanh Capital	Công ty liên kết
Đất Xanh Miền Nam	Công ty liên kết
Công ty TNHH REIC	Công ty liên kết
Ông Lương Trí Thìn	Chủ tịch
Ông Nguyễn Phạm Anh Tài	Thành viên Hội đồng Quản trị ("HDQT")
Ông Bùi Ngọc Đức	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc ("TGD")
Ông Hà Đức Hiếu	Thành viên HĐQT
Bà Đỗ Thị Thái	Thành viên HĐQT kiêm Phó TGD
Ông Lương Trí Thảo	Phó Tổng Giám đốc
Ông Dương Văn Bắc	Phó Tổng Giám đốc
Ông Lê Văn Hưng	Phó Tổng Giám đốc
Ông Lê Hào	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Trường Sơn	Phó Tổng Giám đốc
Cá nhân A	Nhân viên Tập đoàn
Cá nhân B	Nhân viên Tập đoàn
Cá nhân C	Nhân viên Tập đoàn
Cá nhân D	Nhân viên Tập đoàn
Cá nhân E	Nhân viên Tập đoàn
Cá nhân F	Nhân viên Tập đoàn

Những giao dịch trọng yếu của Tập đoàn với các bên liên quan trong năm nay và năm trước bao gồm:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Bên liên quan khác	Nhân viên Tập đoàn	Nhận chuyển nhượng đất	175.650.523.900	-
Cá nhân A	Nhân viên Tập đoàn	Hoàn trả khoản ứng trước	150.000.000.000	-
		Góp vốn HĐHTKD	51.950.022.500	-
		Ứng tiền nhận chuyển nhượng đất	1.042.043.240	298.097.802.500
Cá nhân B	Nhân viên Tập đoàn	Góp vốn HĐHTKD	17.000.000.000	-
Cá nhân F	Nhân viên Tập đoàn	Ký quỹ thực hiện dự án	1.500.000.000	707.999.000.000
		Chia cổ tức	1.580.000.000	-
		Hoàn ký quỹ dự án	-	14.536.250.000
Cá nhân C	Nhân viên Tập đoàn	Ứng tiền nhận chuyển nhượng đất	-	517.957.810.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Vào ngày kết thúc năm tài chính, các khoản phải thu các bên liên quan như sau:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	<i>VND</i>
<b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</b>					
Ông Lê Văn Hưng	Phó TGD	Doanh thu bán căn hộ	1.270.136.000	1.270.136.000	
Cá nhân A	Nhân viên Tập đoàn	Doanh thu bán căn hộ	1.202.768.948	1.202.768.948	
Ông Lương Trí Thảo	Phó TGD	Doanh thu bán căn hộ	650.501.832	956.750.562	
Bà Đỗ Thị Thái	Thành viên HĐQT kiêm Phó TGD	Doanh thu bán căn hộ	222.251.513	202.743.072	
Ông Nguyễn Trường Sơn	Phó TGD	Doanh thu bán căn hộ	139.603.646	139.603.646	
Ông Hà Đức Hiếu	Thành viên HĐQT	Doanh thu bán căn hộ	92.516.532	92.516.532	
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>3.577.778.471</b>	<b>3.864.518.760</b>	
<b>Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>					
Đất xanh Miền Nam	Công ty liên kết	Phí dịch vụ	17.453.035.795	-	
<b>Phải thu khác</b>					
Cá nhân D	Nhân viên Tập đoàn	Ứng tiền nhận chuyển nhượng đất	1.678.409.000.000	-	
Cá nhân F	Nhân viên Tập đoàn	Kỳ quỹ thực hiện dự án Chi hộ	693.462.750.000 248.996.160	693.462.750.000 139.815.000	
Cá nhân C	Nhân viên Tập đoàn	Ứng tiền nhận chuyển nhượng đất	609.111.910.000	609.111.910.000	
Cá nhân E	Nhân viên Tập đoàn	Ứng tiền nhận chuyển nhượng đất	227.300.167.185	-	
Cá nhân A	Nhân viên Tập đoàn	Ứng tiền nhận chuyển nhượng đất Tạm ứng	158.780.009.572 1.813.413.900	365.800.825.832 1.813.413.900	
Đất xanh Miền Nam	Công ty liên kết	HĐHTKD Kỳ quỹ	45.379.472.100 300.000.000	- -	
Cá nhân B	Nhân viên Tập đoàn	HĐHTKD	17.000.000.000	-	
Ông Nguyễn Trường Sơn	Phó TGD	Tạm ứng	-	7.039.000.000	
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>3.431.805.718.917</b>	<b>1.677.367.714.732</b>	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Vào ngày kết thúc năm tài chính, các khoản phải trả các bên liên quan như sau: (tiếp theo)

VND				
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Phải trả người bán ngắn hạn</b>				
Bên liên quan khác	Nhân viên Tập đoàn	Nhận chuyển nhượng đất Khác	126.298.368.200 35.500.000	- -
Đất Xanh Miền Nam	Công ty liên kết	Mua dịch vụ	7.783.744.458	-
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>134.117.612.658</b>	
<b>Khách hàng ứng trước ngắn hạn</b>				
Đất Xanh Miền Nam	Công ty liên kết	Tạm ứng	9.809.021.996	-
<b>Phải trả ngắn hạn khác</b>				
Cá nhân F	Nhân viên tập đoàn	Thu hộ	27.906.650.000	9.406.650.000
Đất Xanh Miền Nam	Công ty liên kết	Ký quỹ	11.580.000.000	-
Bên liên quan khác	Nhân viên tập đoàn	Thu hộ	520.645.880	460.284.000
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>40.007.295.880</b>	<b>9.866.934.000</b>

**Các giao dịch khác với các bên liên quan**

Thu nhập và thù lao của các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm toán nội bộ và Ban Tổng Giám đốc:

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Tổng Giám đốc	4.121.915.191	3.950.494.383
Các thành viên quản lý khác	16.699.893.619	17.151.858.207
Hội đồng Quản trị	-	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>20.821.808.810</b>	<b>21.102.352.590</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**35. CÁC CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG**

***Cam kết theo hợp đồng cho thuê hoạt động***

Tập đoàn hiện đang cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc năm tài chính, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng cho thuê hoạt động được trình bày như sau:

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đến 1 năm	18.334.928.605	16.814.282.558
Trên 1 đến 5 năm	22.397.766.504	40.469.434.074
Trên 5 năm	109.662.188.684	114.614.118.362
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>150.394.883.792</u></b>	<b><u>171.897.834.994</u></b>

***Cam kết theo hợp đồng thuê hoạt động***

Tập đoàn thuê văn phòng theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc năm tài chính, các khoản tiền thuê phải trả trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động như sau:

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đến 1 năm	12.883.324.125	7.129.311.140
Trên 1 đến 5 năm	8.364.965.236	3.121.751.373
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>21.248.289.361</u></b>	<b><u>10.251.062.513</u></b>

**36. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN**

Tập đoàn 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 Tập đoàn bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về sản phẩm và dịch vụ do Tập đoàn cung cấp. Các bộ phận theo khu vực địa lý là bộ phận báo cáo thứ yếu. Các hoạt động kinh doanh của Tập đoàn được tổ chức và quản lý theo tính chất của sản phẩm và dịch vụ do Tập đoàn cung cấp với mỗi một bộ phận là một đơn vị kinh doanh chiến lược cung cấp các sản phẩm khác nhau và phục vụ các thị trường khác nhau.

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

Giá áp dụng cho các giao dịch giữa các bộ phận được xác định trên cơ sở khách quan tương tự như với các bên thứ ba. Doanh thu, chi phí và kết quả kinh doanh của 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 Tập đoàn Đất Xanh

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 36. 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 Tập đoàn như sau:

VND

	Dịch vụ bất động sản	Đầu tư và phát triển dự án bất động sản	Dịch vụ xây dựng	Loại trừ	Tổng cộng
<b>Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022</b>					
<b>Doanh thu thuần</b>					
Doanh thu hoạt động kinh doanh	2.825.326.971.551	3.302.339.858.057	651.938.468.872	(1.267.890.146.286)	5.511.715.152.194
<b>Kết quả hoạt động kinh doanh</b>					
Lợi nhuận gộp của bộ phận	1.698.197.465.410	1.665.178.027.626	44.406.744.036	(437.754.245.781)	2.970.027.991.291
Chi phí không phân bổ					(2.139.804.922.052)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh					830.223.069.239
Lợi nhuận từ công ty liên kết					1.634.730.634
Doanh thu hoạt động tài chính					464.365.454.289
Chi phí tài chính					(521.090.342.619)
Lỗ khác					(7.315.211.278)
Lợi nhuận trước thuế					767.817.700.265
Chi phí thuế TNDN					(275.208.141.014)
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại					41.097.108.857
Lợi nhuận thuần sau thuế					533.706.668.108
Lợi ích cổ đông không kiểm soát					318.837.477.882
<b>Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ</b>					<b>214.869.190.226</b>
<b>Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022</b>					
Tài sản và công nợ					
Tài sản bộ phận	19.664.076.183.105	26.921.144.374.719	919.510.592.637	(19.024.414.928.868)	28.480.316.221.593
Tài sản không phân bổ					1.840.350.203.816
<b>Tổng tài sản</b>					<b>30.320.666.425.409</b>
Công nợ bộ phận	8.828.783.212.931	20.525.534.168.210	759.807.482.101	(15.174.868.881.323)	14.939.255.981.919
Công nợ không phân bổ					1.296.478.793.038
<b>Tổng công nợ</b>					<b>16.235.734.774.957</b>

## Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 37. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

#### Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh (tiếp theo)

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

	Dịch vụ bất động sản	Đầu tư và phát triển dự án bất động sản	Dịch vụ xây dựng	Loại trừ	Tổng cộng
					VND
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021					
Doanh thu thuần					
Doanh thu hoạt động kinh doanh	3.779.568.810.406	7.438.381.723.739	317.055.150.547	(1.445.620.946.854)	10.089.384.737.838
Kết quả hoạt động kinh doanh					
Lợi nhuận gộp của bộ phận	2.348.691.898.147	3.683.855.954.551	70.060.025.192	(504.815.050.488)	5.597.792.827.402
Chi phí không phân bổ					(2.885.115.383.758)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh					2.712.677.443.644
Lợi nhuận từ công ty liên kết					325.036.444
Doanh thu hoạt động tài chính					352.726.616.506
Chi phí tài chính					(543.611.625.605)
Lỗ khác					(6.098.152.674)
Lợi nhuận trước thuế					2.516.019.318.315
Chi phí thuế TNDN					(849.225.776.906)
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại					(71.737.236.074)
Lợi nhuận thuần sau thuế					1.595.056.305.335
Lợi ích cổ đông không kiểm soát					437.795.977.004
Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ					1.157.260.328.331
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021					
Tài sản và công nợ					
Tài sản bộ phận	15.167.571.517.236	25.849.348.724.950	821.705.973.671	(17.065.346.836.377)	24.773.279.379.480
Tài sản không phân bổ					3.480.781.675.935
Tổng tài sản					28.254.061.055.415
Công nợ bộ phận	7.600.396.120.266	20.255.488.437.100	662.902.038.432	(15.181.815.423.802)	13.336.971.171.996
Công nợ không phân bổ					1.535.614.743.025
Tổng công nợ					14.872.585.915.021

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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


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



Nguyễn Nhật Thiên  
Người lập



Bùi Thanh Thảo  
Kế toán trưởng



Bùi Ngọc Đức  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2023