

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 03 năm 2023

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

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

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

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

Người thực hiện công bố thông tin: Bà Phạm Thị Nguyên Thanh - Người đại diện theo pháp luật

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

Nội dung công bố thông tin:

1. Báo cáo tài chính công ty mẹ kiểm toán năm 2022
2. Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán năm 2022
3. Giải trình chênh lệch Lợi nhuận sau thuế trên Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2022 so với cùng kỳ.

Thông tin được công bố trên trang điện tử của công ty tại đường dẫn:  
<https://ir.datxanservices.vn/cong-bo-thong-tin/>

Chúng tôi xin cam kết các thông tin trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố. 1/2

**Nơi nhận:**

- Như trên
- Lưu VT, TC.

**NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT**



**TỔNG GIÁM ĐỐC**

**PHẠM THỊ NGUYÊN THANH**



**DATXANH SERVICES**

Số/No.: 15 /2023/CV-DXS

V/v: Giải trình chênh lệch LNST BCTC năm 2022  
Re: Explanation of the variance in profit after tax  
of the audited financial statements 2022

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM  
Independence – Freedom – Happiness

----------  
TP.HCM, ngày 31 tháng 03 năm 2023

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

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

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

*Dat Xanh Real Estate Services Joint Stock Company (DXS) explained the variance of profit after tax on the separate and consolidated financial statements of the year 2022 compared to the last year as follows:*

Đơn vị tính/Unit: VNĐ

Nội dung Items	Năm/Year 2022	Năm/Year 2021	Chênh lệch Variance (%)
1. Lợi nhuận sau thuế (BCTC riêng) <i>Net profit after tax (Separate financial statement)</i>	451.186.585.508 451,186,585,508	292.173.994.120 292,173,994,120	54%
2. Lợi nhuận sau thuế (BCTC hợp nhất) <i>Net profit after tax (Consolidated financial statement)</i>	529.940.299.594 529,940,299,594	873.462.409.999 873,462,409,999	(39)%
2.1. Lợi nhuận sau thuế thuộc về cổ đông Công ty mẹ <i>Net profit after tax attributable to shareholders of the parent</i>	344.529.067.642 344,529,067,642	538.795.531.509 538,795,531,509	(36)%
2.2. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát <i>Net profit after tax attributable to non-controlling interests</i>	185.411.231.952 185,411,231,952	334.666.878.490 334,666,878,490	(45)%



Nguyên nhân/ Reasons:

Theo Báo cáo tài chính kiểm toán công ty mẹ năm 2022, lợi nhuận sau thuế tăng 54% so với cùng kỳ năm 2021 nguyên nhân là do tăng thu nhập từ cổ tức được chia từ các công ty con trong hệ thống và phát sinh lãi từ thanh lý khoản đầu tư trong khi chi phí tài chính giảm do giảm dự phòng các khoản đầu tư.

*In the 2022 audited separate financial statement, net profit after tax increased by 54% compared to 2021. The reason was an increase in income from dividends distributed from subsidiaries and financial income gain from disposal of investments, while financial expenses decreased as a result of a decrease in provision for investments.*

Lợi nhuận sau thuế trên Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán năm 2022 giảm 39% so với năm 2021, nguyên nhân là do tình hình khó khăn chung của thị trường ảnh hưởng đến lĩnh vực bất động sản dẫn đến doanh thu dịch vụ bất động sản sụt giảm trong khi chi phí giá vốn tăng (do phát sinh chi phí giá vốn dịch vụ xây dựng và các dịch vụ khác).

*Net profit after tax on the audited consolidated financial statements in 2022 decreased by 39% compared to 2021 as a result of the general market difficulty affecting the real estate sector, resulting in lower revenue from real estate services while cost of goods sold increased due to the cost of construction services and other services.*

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

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

Nơi nhận/ Recipients:

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

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

TỔNG GIÁM ĐỐC 

GENERAL DIRECTOR



PHẠM THỊ NGUYÊN THANH

# **Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh**

Báo cáo tài chính hợp nhất

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

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

## MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Tổng Giám đốc	2
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 - 57

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

## THÔNG TIN CHUNG

### CÔNG TY

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

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ("SGDCKHCM") theo Quyết định số 348/QĐ-SGDHCM do SGDCKHCM cấp ngày 25 tháng 6 năm 2021.

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

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

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Nguyễn Trường Sơn	Chủ tịch	
Ông Trần Quốc Thịnh	Phó Chủ tịch	bổ nhiệm ngày 29 tháng 4 năm 2022
	Thành viên	bổ nhiệm ngày 23 tháng 4 năm 2022
Ông Phạm Anh Khôi	Thành viên	
Ông Trần Thanh Tân	Thành viên độc lập	
Ông Dương Văn Bắc	Thành viên	bổ nhiệm ngày 23 tháng 4 năm 2022
Ông Lương Trí Thìn	Thành viên	từ nhiệm ngày 23 tháng 4 năm 2022
Ông Hà Đức Hiếu	Thành viên	từ nhiệm ngày 23 tháng 4 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 Thanh Tân	Trưởng ban	
Ông Dương Văn Bắc	Thành viên	bổ nhiệm ngày 29 tháng 4 năm 2022
Ông Hà Đức Hiếu	Thành viên	miễn nhiệm ngày 29 tháng 4 năm 2022

### TỔNG GIÁM ĐỐC

Tổng Giám đốc trong năm và vào ngày lập báo cáo này là Bà Phạm Thị Nguyên Thanh.

### 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 Bà Phạm Thị Nguyên Thanh.

### 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 Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh

## BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

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

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

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

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

### CÔNG BỐ CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2022, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho 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.



Phạm Thị Nguyên Thanh  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2023

Số tham chiếu: 11950710/22989873-HN

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: Quý Cổ đông của Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh ("Công ty") và các công ty con (sau đây gọi chung là "Nhóm Công ty") được lập Ngày 30 tháng 3 năm 2023 và được trình bày từ trang 5 đến trang 57, 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 kèm theo.

### **Trách nhiệm của Tổng Giám đốc**

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

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

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

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

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



Building a better  
working world

### Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 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



Đương Lê Huyền  
Phó Tổng Giám đốc  
Giấy CNĐKHN kiểm toán  
Số: 2223-2023-004-1



Nguyễn Minh Thành  
Kiểm toán viên  
Giấy CNĐKHN kiểm toán  
Số: 5559-2020-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2023

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

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>15.672.588.529.439</b>	<b>14.505.135.519.882</b>
110	<i>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</i>	5	<b>492.524.780.081</b>	<b>1.632.448.195.489</b>
111	1. Tiền		187.892.248.942	437.110.360.915
112	2. Các khoản tương đương tiền		304.632.531.139	1.195.337.834.574
120	<i>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</i>		<b>170.935.950.382</b>	<b>155.698.377.187</b>
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6	170.935.950.382	155.698.377.187
130	<i>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</i>		<b>10.656.648.287.922</b>	<b>10.560.211.663.530</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7	1.422.181.900.422	1.731.408.201.846
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	8	740.404.456.224	801.904.891.611
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	9	214.246.910.004	40.980.182.201
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	10	8.408.433.844.235	8.338.848.906.777
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	11	(128.649.293.960)	(352.930.518.905)
139	6. Tài sản thiểu chờ xử lý		30.470.997	-
140	<i>IV. Hàng tồn kho</i>		<b>4.189.882.654.449</b>	<b>1.985.890.286.482</b>
141	1. Hàng tồn kho	12	4.189.882.654.449	1.985.890.286.482
150	<i>V. Tài sản ngắn hạn khác</i>		<b>162.596.856.605</b>	<b>170.886.997.194</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	18	152.325.481.595	155.752.866.025
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		5.896.652.199	14.447.114.527
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		4.374.722.811	687.016.642

Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh

B01-DN/HN

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

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuỷt minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>929.670.632.102</b>	<b>642.675.707.917</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>94.043.971.835</b>	<b>65.080.765.641</b>
211	1. Phải thu dài hạn khách hàng		-	528.970.288
216	2. Phải thu dài hạn khác	10	94.043.971.835	64.551.795.353
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>204.112.321.305</b>	<b>194.607.556.173</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	13	141.641.506.151	128.705.613.146
222	Nguyên giá		204.001.073.289	186.806.298.955
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(62.359.567.138)	(58.100.685.809)
227	2. Tài sản cố định vô hình	14	62.470.815.154	65.901.943.027
228	Nguyên giá		81.977.645.339	77.244.704.797
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(19.506.830.185)	(11.342.761.770)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>15</b>	<b>45.343.605.811</b>	<b>43.600.488.700</b>
231	1. Nguyên giá		48.480.484.310	45.353.913.270
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(3.136.878.499)	(1.753.424.570)
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>117.210.403.551</b>	<b>59.957.958.239</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	16	117.210.403.551	59.957.958.239
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>17</b>	<b>201.389.524.468</b>	<b>20.500.000.000</b>
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết		176.389.524.468	500.000.000
255	2. 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>267.570.805.132</b>	<b>258.928.939.164</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		67.180.437.552	48.412.927.987
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	33.3	43.181.697.944	29.447.736.617
269	3. Lợi thế thương mại	19	157.208.669.636	181.068.274.560
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>16.602.259.161.541</b>	<b>15.147.811.227.799</b>

BẢNG CÂN ĐÓI 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
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		8.317.375.297.055	7.384.286.184.294
310	I. Nợ ngắn hạn		7.349.628.744.151	7.213.629.916.081
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	20	499.958.951.517	379.745.762.100
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	21	395.999.259.950	192.602.207.507
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	22	274.874.049.640	442.937.807.730
314	4. Phải trả người lao động	23	102.561.131.916	147.011.683.904
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	24	428.042.072.402	309.434.257.150
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	25	164.990.324.168	48.688.311.030
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	26	3.956.844.245.178	4.552.723.883.582
320	8. Vay ngắn hạn		1.375.404.881.092	1.033.814.555.701
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		150.953.828.288	106.671.447.377
330	II. Nợ dài hạn		967.746.552.904	170.656.268.213
337	1. Phải trả dài hạn khác		300.000.000	-
338	2. Vay dài hạn	26	942.178.933.673	97.178.457.436
341	3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	33.3	25.267.619.231	73.477.810.777
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		8.284.883.864.486	7.763.525.043.505
410	I. Vốn chủ sở hữu		8.284.883.864.486	7.763.525.043.505
411	1. Vốn cổ phần	27.1	4.531.223.770.000	3.582.012.080.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		4.531.223.770.000	3.582.012.080.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		804.503.548.710	1.105.361.088.710
414	3. Vốn khác của chủ sở hữu		24.503.464.043	(9.350.460.000)
418	4. Quỹ đầu tư phát triển		6.193.919.585	5.083.303.511
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		679.563.765.370	941.845.416.666
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		335.034.697.728	403.049.885.157
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		344.529.067.642	538.795.531.509
429	6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		2.238.895.396.775	2.138.573.614.618
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		16.602.259.161.541	15.147.811.227.799

Nguyễn Thị Huyền Trân  
Người lập

Nguyễn Huỳnh Quang Tuân  
Kế toán trưởng

Phạm Thị Nguyên Thanh  
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 3 năm 2023



Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh

B02-DN/HN

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

VND

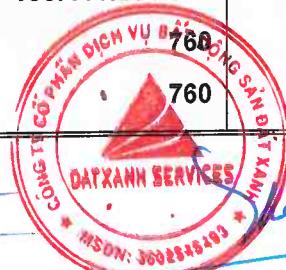
Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	28.1	4.140.392.579.342	4.370.953.925.441
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	28.1	(44.102.810.269)	(42.147.770.528)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	28.1	4.096.289.769.073	4.328.806.154.913
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	29	(1.767.542.915.787)	(1.667.462.508.756)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		2.328.746.853.286	2.661.343.646.157
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	28.2	54.745.468.416	49.521.699.846
22	7. Chi phí tài chính	30	(148.127.588.351)	(79.373.792.219)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(125.203.855.484)	(77.053.586.524)
25	8. Chi phí bán hàng	31	(955.267.186.030)	(689.419.343.886)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	31	(644.594.737.749)	(706.172.615.429)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		635.502.809.572	1.235.899.594.469
31	11. Thu nhập khác	32	53.021.791.210	33.931.152.852
32	12. Chi phí khác	32	(27.573.568.506)	(69.773.740.002)
40	13. Lợi nhuận (lỗ) khác	32	25.448.222.704	(35.842.587.150)
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		660.951.032.276	1.200.057.007.319
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	33.1	(192.954.885.555)	(259.901.753.348)
52	16. Thu nhập (chi phí) thuế TNDN hoãn lại	33.3	61.944.152.873	(66.692.843.972)
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		529.940.299.594	873.462.409.999
61	18. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ		344.529.067.642	538.795.531.509
62	19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		185.411.231.952	334.666.878.490
70	20. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	27.4		1.103
71	21. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	27.4		1.103

Nguyễn Thị Huyền Trần  
Người lập

Nguyễn Huỳnh Quang Tuân  
Kế toán trưởng

Phạm Thị Nguyên Thanh  
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 3 năm 2023



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

VND

Mã số	CHỈ TIẾU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	<b>I. LƯU CHUYỀN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
01	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế <i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>		660.951.032.276	1.200.057.007.319
02	Khấu hao và hao mòn		52.588.477.185	46.696.072.785
03	Các khoản dự phòng		102.481.617.232	258.030.566.325
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(54.278.145.397)	(49.280.512.158)
06	Chi phí lãi vay	30	125.203.855.484	77.053.586.524
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		886.946.836.780	1.532.556.720.795
09	Tăng các khoản phải thu		(192.444.028.144)	(3.169.930.849.838)
10	Tăng hàng tồn kho		(2.203.992.367.967)	(288.229.736.649)
11	(Giảm) tăng các khoản phải trả		(706.306.030.753)	1.558.634.982.248
12	(Tăng) giảm chi phí trả trước		(15.340.125.135)	22.427.479.085
14	Tiền lãi vay đã trả		(16.995.345.348)	(75.330.856.026)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	22	(241.885.646.269)	(389.513.027.357)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(76.076.394.480)	(65.970.347.579)
20	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh		(2.566.093.101.316)	(875.355.635.321)
	<b>II. LƯU CHUYỀN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định		(84.591.299.750)	(104.578.899.038)
22	Tiền thu từ thanh lý tài sản cố định		2.374.850.679	7.390.828.298
23	Tiền chi cho vay, gửi ngân hàng có kỳ hạn		(355.544.300.998)	(518.308.984.178)
24	Tiền thu hồi từ tiền cho vay, gửi có kỳ hạn		162.040.000.000	442.758.218.296
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(31.600.000.000)	(19.266.505.670)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		116.170.000.000	13.228.155.113
27	Tiền thu lãi cho vay		45.165.323.414	48.715.473.034
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(145.985.426.655)	(130.061.714.145)

Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh

B03-DN/HN

BÁO CÁO LUU CHUYỀN 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
	<b>III. LƯU CHUYỀN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
31.1	Nhận vốn góp từ cổ đông không kiểm soát	27.1	339.095.747.252	311.740.283.665
31.2	Nhận vốn góp từ chủ sở hữu	27.1	25.000.000	1.121.979.776.235
33	Tiền thu từ đi vay	26	3.403.662.860.507	1.405.170.994.324
34	Tiền trả nợ gốc vay	26	(1.821.862.782.158)	(1.049.053.168.402)
36	Cổ tức đã trả		(348.765.713.038)	(298.303.209.793)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		1.572.155.112.563	1.491.534.676.029
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong năm		(1.139.923.415.408)	486.117.326.563
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		1.632.448.195.489	1.146.330.868.926
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	5	492.524.780.981	1.632.448.195.489

Nguyễn Thị Huyền Trần  
Người lập

Nguyễn Huỳnh Quang Tuân  
Kế toán trưởng

Phạm Thị Nguyên Thanh  
Tổng Giám đốc



Ngày 30 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 Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("GCNĐKDN") số 3602545493 do Sở Kế hoạch và Đầu tư ("SKHĐT") Tỉnh Đồng Nai cấp ngày 21 tháng 7 năm 2011 và các GCNĐKDN điều chỉnh sau đó.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ("SGDCKHCM") theo Quyết định số 348/QĐ-SGDHCM do SGDCKHCM cấp ngày 25 tháng 6 năm 2021.

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

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

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

#### **Cơ cấu tổ chức**

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

<i>Tên công ty con</i>	<i>Lĩnh vực kinh doanh</i>	<i>Tình trạng hoạt động</i>	<i>Tỷ lệ biểu quyết (%)</i>	
			<i>Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>	<i>Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>

#### **Lĩnh vực kinh doanh và môi giới bất động sản**

(1) 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
(2) Công ty Cổ phần Đất Xanh Miền Trung ("Đất Xanh Miền Trung")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	55	55
(3) Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Đất Xanh Miền Nam ("Đất Xanh Miền Nam") (thuyết minh số 4.2)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	-	65
(4) 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
(5) Công ty Cổ phần Đất Xanh Premium ("Đất Xanh Premium")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	59	59
(6) Công ty Cổ phần Bất động sản Linkgroup ("Linkgroup")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	80,47	80,47
(7) Công ty Cổ phần DXMD Việt Nam ("DXMD Việt Nam")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	61	61
(8) Công ty Cổ phần Phát Triển Địa Ốc Nam Trung Bộ ("Nam Trung Bộ")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	71	71

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 và môi giới bất động sản (tiếp theo)</b>				
(9) Công ty Cổ phần Dịch vụ Nam Bộ Invest ("Nam Bộ Invest")	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	-	63
(10) Công ty Cổ phần Bất động sản Plus ("Bất Động Sản Plus")	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	-	55
(11) Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Quốc tế ("Tiptek")	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	64,9	64,9
(12) Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Bất động sản Tây Nam ("Bất động sản Tây Nam")	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	51	-
(13) Công ty Cổ phần Địa ốc Viethomes ("Viethomes")	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	51	51
(14) Công ty Cổ phần Bất động sản Bắc Trung Bộ ("BDS Bắc Trung Bộ")	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	51	51
(15) Công ty Cổ phần Bất động sản Duyên Hải ("BDS Duyên Hải")	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	51	51
(16) Công ty Cổ phần Bất Động Sản Bắc Bộ ("BDS Bắc Bộ")	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	51	51
(17) Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Bất động sản Hùng Vương ("Hùng Vương")	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	51	51
(18) Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Bất động sản Kinh Bắc ("Kinh Bắc")	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	51	51
(19) Công ty Cổ phần Dịch vụ Quản lý Tài sản và Đầu tư Asahi Japan ("Asahi")	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	51	51
(20) Công ty Cổ phần Bất động sản S-Homes Group ("S-Homes")	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	87	87
(21) Công ty TNHH Nhà Ở Ngay ("Nhà Ở Ngay")	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	99	-
(22) Công ty Cổ phần Bất động sản Indochine ("Indochine")	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	51	-
(23) Công ty Cổ phần Đô thị Thông Minh Việt Nam ("Đô thị Thông Minh Việt Nam")	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	51	51
(24) Công ty Cổ phần Bất động sản Nam Miền Trung ("Nam Miền Trung")	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	51	51
(25) Công ty TNHH MTV Smart City ("Smart City")	Kinh doanh BDS	Đang hoạt động	100	100
(26) Công ty TNHH MTV Smart Property ("Smart Property")	Kinh doanh BDS	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 kinh doanh và môi giới bất động sản (tiếp theo)</b>				
(27) Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Emerald ("BĐS Emerald")	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	51	51
(28) Công ty TNHH MTV Phát triển Đô thị Quảng Ngãi ("Đô thị Quảng Ngãi")	Kinh doanh BDS	Đang hoạt động	100	100
(29) Công ty TNHH Phát triển Đô thị Quảng Bình ("Đô thị Quảng Bình")	Kinh doanh BDS	Đang hoạt động	100	100
(30) Công ty TNHH MTV Regal Hotel & Resort ("Regal Hotel")	Kinh doanh BDS	Đang hoạt động	100	-
(31) Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ City Real ("City Real")	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	-	60
(32) Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Saigon Real ("Saigon Real")	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	-	60
(33) Công ty TNHH Đất Mới Minh Hưng ("Đất Mới Minh Hưng")	Kinh doanh BDS	Đang hoạt động	-	100
(34) Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Bất Động Sản Bình Nguyên Res ("Bình Nguyên Res")	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	-	-
(35) Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Bất Động Sản Central Real ("Central Real")	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	-	-
(36) Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Bất Động Sản Mekong Res ("Mekong Res")	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	-	-
(37) Công ty Cổ phần Bất động sản Cần Thơ ("BĐS Cần Thơ")	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	51	51
(38) Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Nam Miền Tây ("BĐS Nam Miền Tây")	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	51	51
(39) Công ty Cổ phần Bất động sản Bắc Miền Tây ("BĐS Bắc Miền Tây")	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	51	51
(40) Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Duyên Hải Miền Tây ("Duyên Hải Miền Tây")	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	51	51
(41) Công ty Cổ phần Cửu Long Homes ("Cửu Long Homes")	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	51	-
(42) Công ty Cổ phần Bất động sản VN Smarthomes ("VN Smarthomes")	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	53	-
(43) Công ty TNHH Đầu tư Linkland ("Đầu tư Linkland")	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	100	100
(44) Công ty Cổ phần Bất động sản Link House ("Linkhouse")	Kinh doanh và môi giới BDS	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 và môi giới bất động sản (tiếp theo)</b>				
(45) Công ty Cổ phần Bất động sản Link House Tây Nam ("Linkhouse Tây Nam")	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	51	51
(46) Công ty Cổ phần Bất động sản Link House Miền Trung ("Linkhouse Miền Trung")	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	51	51
(47) Công ty Cổ phần Bất động sản Thuận Thiên Phát ("Thuận Thiên Phát")	Kinh doanh và môi giới BDS	Đã giải thể	-	100
(48) Công ty Cổ phần Công nghệ Dịch vụ Môi giới Ohio ("Ohio")	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	90	90
(49) Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư LinkLand ("Dịch vụ LinkLand")	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	51	51
(50) Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Ngọc Lẽ ("Ngọc Lẽ")	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	75	75
(51) Công ty Cổ phần Bất động sản Ecohome ("Ecohome")	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	99,80	99,80
(52) Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ DN Premium ("DN Premium")	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	51	-
(53) Công ty Cổ phần Bất động sản City Invest ("City Invest")	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	55	-
(54) Công ty Cổ phần Địa ốc Tây Nguyên ("Địa Ốc Tây Nguyên")	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	51	-
(55) Công ty Cổ phần Propcom ("Propcom")	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	99	99
(56) Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Đông Nam Bộ ("Đông Nam Bộ")	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	-	70
(57) Công ty Cổ phần Phát triển nhà Đông Nam Bộ ("Phát Triển Nhà Đông Nam Bộ")	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	-	51
(58) Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Địa ốc Bình Thuận ("Địa Ốc Bình Thuận")	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	-	51
(59) Công ty Cổ phần Địa ốc Indochine ("Indochine")	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	-	51
(60) Công ty Cổ phần Mặt Trời Cửu Long ("Mặt Trời Cửu Long")	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	-	55

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 khác</b>				
(61) Công ty Cổ phần Công nghệ Bất động sản Việt Nam ("Công Nghệ BDS")	Phát triển công nghệ	Đang hoạt động	50,99	50,99
(62) Công ty cổ phần Công nghệ Ihouzz ("Ihouzz")	Phát triển công nghệ	Đang hoạt động	53	53
(63) Công ty Cổ phần Dịch vụ Tài chính Bất động sản Tulip ("Tulip")	Dịch vụ tài chính	Đang hoạt động	60	60
(64) Công ty TNHH Tư vấn S-Media ("S-Media")	Truyền thông quảng cáo	Đang hoạt động	99	99
(65) Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư S-Advices ("S-Advices")	Tư vấn quản lý, đầu tư	Đang hoạt động	98	8
(66) Công ty TNHH S-O Farm ("S-O Farm")	Nông nghiệp	Đang hoạt động	98	98
(67) Công ty TNHH Công Nghệ S-Tech ("S-Tech")	Phát triển công nghệ	Đang hoạt động	100	-
(68) Công ty TNHH Regal Food ("Regal Food")	Bán lẻ thực phẩm	Đang hoạt động	100	100
(69) Công ty TNHH Nông nghiệp Lifarm ("Lifarm")	Nông nghiệp	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

## 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

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

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

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

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 tinh hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

### 2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

### 2.3 Kỳ kế toán năm

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

### 2.4 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

### 2.5 Cơ sở hợp nhất

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

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

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

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

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

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

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 Nhóm Công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng hóa bất động sản theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

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

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

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

##### Hàng tồn kho khác

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

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

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

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

##### Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

#### 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 căn trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

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

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

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

#### 3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào 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 Nhóm Công ty mua.

#### 3.6 Khấu hao và hao mòn

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

Nhà cửa và vật kiêm 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
Tài sản cố định khác	3 - 5 năm

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

#### 3.7 Bất động sản đầu tư

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

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

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* (tiếp theo)

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 - 50 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 Nhóm Công ty.

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

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

#### 3.9 *Chi phí trả trước*

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

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

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

#### 3.10 *Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại*

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

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

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 và lợi thế thương mại* (tiếp theo)

*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 nợ tiềm tàng đã thừa nhận trong giao dịch hợp nhất kinh doanh sẽ được ghi nhận ban đầu theo giá trị hợp lý tại ngày hợp nhất kinh doanh.

Lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, là phần chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh so với với phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý thuần của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận. Nếu giá gốc từ việc hợp nhất kinh doanh thấp hơn giá trị hợp lý của tài sản thuần của công ty con được mua, khoản chênh lệch được ghi nhận trực tiếp vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất. Sau khi ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định giá trị bằng giá gốc trừ đi giá trị phân bổ lũy kế. Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích được ước tính là mười (10) năm. Định kỳ công ty mẹ đánh giá tồn thắt lợi thế thương mại tại công ty con, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tồn thắt lớn hơn so với số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tồn thắt 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 Nhóm Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Nhóm Công ty. Thông thường, Nhóm Công ty được coi là có ảnh hưởng đáng kể nếu sở hữu trên 20% quyền bỏ phiếu ở đơn vị nhận đầu tư.

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

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

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

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 kỳ kế toán năm.

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 bàn 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 Nhóm Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

#### 3.14 Phân chia lợi nhuận

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

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

*Quỹ đầu tư phát triển*

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

*Quỹ khen thưởng, phúc lợi*

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

#### 3.15 Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận 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 phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) 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.

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)

#### 3.16 *Ghi nhận doanh thu*

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

##### *Doanh thu bán nhà phố và căn hộ*

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

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

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

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

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

##### *Hợp đồng xây dựng*

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

Các khoản tăng giảm khi thực hiện hợp đồng, các khoản tiền thường 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.

##### *Tiền lãi*

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

#### 3.17 *Thuế*

##### *Thuế thu nhập hiện hành*

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

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

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

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 Thuế (tiếp theo)

##### *Thuế thu nhập hoãn lại*

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

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

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

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính 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 năm tài chính 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 năm tài chính.

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

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

#### 3.18 Các bên liên quan

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

#### 3.19 Thông tin bộ phận

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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

##### 4.1 Chuyển nhượng toàn bộ cổ phần trong Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Đông Nam Bộ ("Đất Xanh Đông Nam Bộ")

Vào ngày 29 tháng 4 năm 2022, Nhóm Công ty 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 Hội đồng Quản trị 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.

##### 4.2 Chuyển nhượng một phần vốn góp trong Đất Xanh Miền Nam

Vào ngày 28 tháng 12 năm 2022, Nhóm Công ty 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 Hội đồng Quản trị số 2512/2022/NQ-HĐQT ngày 25 tháng 12 năm 2022. Theo đó, số tiền lãi 2.737.496.548 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 17.1*).

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

	VND	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	2.309.337.435	11.112.033.186	
Tiền gửi ngân hàng	185.582.911.507	425.998.327.729	
Các khoản tương đương tiền (*)	<u>304.632.531.139</u>	<u>1.195.337.834.574</u>	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>492.524.780.081</u></b>	<b><u>1.632.448.195.489</u></b>	

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

Một phần các khoản tương đương tiền này được dùng làm tài sản cầm cố cho các khoản vay ngắn hạn tại các ngân hàng thương mại (*Thuyết minh số 26*).

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn thể hiện các khoản tiền gửi ngắn hạn có kỳ hạn gốc từ ba (3) đến mươi hai (12) tháng tại các ngân hàng thương mại và hưởng lãi suất 3,3 đến 7,3% / năm.

Một phần các khoản này được dùng làm tài sản cầm cố cho các khoản vay ngắn hạn tại các ngân hàng thương mại (*Thuyết minh số 26*).

# Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản 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

## 7. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	VND Số cuối năm	VND Số đầu năm
Phải thu từ bên khác	661.966.968.057	953.828.711.740
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư và Thương mại Thăng Long	23.717.977.722	26.545.999.306
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thương mại Cơ hội mới	8.631.782.173	8.750.763.433
- Công ty Cổ phần Đầu tư LDG	1.385.435.559	68.242.019.822
- Công ty TNHH Dịch vụ Đầu tư và Kinh doanh Địa ốc Minh Bình	-	154.402.487.531
- Công ty TNHH IDE Việt Nam	-	71.886.015.215
- Các khách hàng khác	628.231.772.603	624.001.426.433
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 34)	<u>760.214.932.365</u>	<u>777.579.490.106</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.422.181.900.422</b>	<b>1.731.408.201.846</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 11)	(75.283.820.288)	(186.657.670.340)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b><u>1.346.898.080.134</u></b>	<b><u>1.544.750.531.506</u></b>

## 8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND Số cuối năm	VND Số đầu năm
Trả trước cho nhà cung cấp	740.404.456.224	786.772.561.221
- Trả trước cho các cá nhân	25.957.754.725	283.257.991.910
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư và Thương mại Thăng Long	158.128.975.466	158.128.975.466
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Thiên Minh Đức	100.257.699.991	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư T&M Việt Nam	62.529.461.840	-
- Công ty Cổ phần Tập Đoàn FLC	44.192.706.336	15.846.113.754
- Sở tài chính Tỉnh Quảng Bình	-	116.577.025.000
- Các nhà cung cấp khác	349.337.857.866	212.962.455.091
Trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh số 34)	-	15.132.330.390
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>740.404.456.224</b>	<b>801.904.891.611</b>
Dự phòng trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 11)	-	(6.980.204.005)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b><u>740.404.456.224</u></b>	<b><u>794.924.687.606</u></b>

# Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản 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

## 9. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Cho vay bên liên quan ( <i>Thuyết minh số 34</i> )	100.000.000.000	-
Ông Nguyễn Khắc Vinh	78.200.000.000	27.000.000.000
Công ty TNHH Dịch vụ Thương mại Nam Hà Nội	10.929.750.000	-
Công ty Cổ phần Kiến trúc Đô thị Nam Thành Long	10.000.000.000	10.000.000.000
Bà Lại Phương Lan	8.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Hưng Gia Phúc Khác	4.000.000.004	-
	3.117.160.000	3.980.182.201
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>214.246.910.004</b>	<b>40.980.182.201</b>

Đây là các khoản cho vay kỳ hạn không quá 12 tháng và hưởng lãi suất từ 4% đến 10,5%/năm.

HN  
H  
H

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

## 10. PHẢI THU KHÁC

	VND	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>			
Ký quỹ, ký cược cho các hợp đồng tiếp thị và phân phối dự án bất động sản (*)	4.931.671.869.155	5.757.042.092.241	
Tạm hoàn ứng cho chủ đầu tư - Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hà An ("Hà An")	2.029.332.000.684	1.578.882.475.033	
Vốn góp theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD")	167.440.004.220	354.577.843.000	
- Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Đất Xanh Miền Nam	45.179.472.100	-	
- Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng The Sang	34.836.000.000	-	
- Công ty Cổ phần Bất động sản Hiệp Phú Land	-	118.902.300.000	
- Công ty Cổ phần Sản xuất Dịch vụ Thương mại Ngô Đức	-	131.500.000.000	
- Công ty Cổ phần Da Sài Gòn	-	67.400.000.000	
- Khác	87.424.532.120	36.775.543.000	
Tạm ứng nhân viên	397.688.385.385	221.655.270.457	
Đặt cọc để nhận chuyển nhượng cổ phần	-	78.170.000.000	
Khác	882.301.584.791	348.521.226.046	
	<b>8.408.433.844.235</b>	<b>8.338.848.906.777</b>	
<b>Dài hạn</b>			
Ký quỹ, ký cược	20.739.230.000	16.651.422.518	
Vốn góp của các HĐHTKD	14.185.405.800	14.185.405.800	
Khác	59.119.336.035	33.714.967.035	
	<b>94.043.971.835</b>	<b>64.551.795.353</b>	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>8.502.477.816.070</b>	<b>8.403.400.702.130</b>	
Dự phòng phải thu khác (Thuyết minh số 11)	(53.365.473.672)	(159.292.644.560)	
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>8.449.112.342.398</b>	<b>8.244.108.057.570</b>	

Trong đó:

Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh số 34)	5.406.724.341.931	4.184.195.688.746
Phải thu các bên khác	3.095.753.474.139	4.219.205.013.384

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

# Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản 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

## 11. DỰ PHÒNG PHẢI THU NGẮN HẠN KHÓ ĐỜI

	VND	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự phòng phải thu của khách hàng	75.283.820.288	186.657.670.340	
Dự phòng các khoản ký quỹ, tạm ứng	53.365.473.672	159.292.644.560	
Dự phòng trả trước cho người bán	-	6.980.204.005	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>128.649.293.960</b>	<b>352.930.518.905</b>	

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

	VND	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	352.930.518.905	95.987.283.507	
Cộng: Dự phòng trích lập trong năm	110.440.122.788	259.040.729.328	
Cộng: Tăng do mua lại công ty con	-	146.208.583	
Trừ: Giảm do Thanh lý công ty con	(326.762.842.177)	(1.233.539.510)	
Trừ: Hoàn nhập dự phòng trong năm	(7.958.505.556)	(1.010.163.003)	
<b>Số cuối năm</b>	<b>128.649.293.960</b>	<b>352.930.518.905</b>	

## 12. HÀNG TỒN KHO

	VND	Số cuối năm	Số đầu năm
Bất động sản dở dang (*)	3.756.354.976.982	1.688.747.409.691	
Bất động sản hàng hóa	347.796.141.314	251.807.384.793	
Bất động sản thành phẩm	16.183.294.485	16.183.294.485	
Khác	69.548.241.668	29.152.197.513	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>4.189.882.654.449</b>	<b>1.985.890.286.482</b>	

(\*) 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 Bảo Ninh 1, La Maison, Tuyên Sơn, Đất Quảng Riverside 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 (*Thuyết minh số 26.1 và 26.2*).

### Chi phí lãi vay vốn hóa

Trong năm, Nhóm Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là 54.999.007.005 VND (cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021: 29.483.680.257 VND). Các khoản chi phí đi vay này liên quan đến các khoản vay nhằm tài trợ cho việc xây dựng và phát triển các dự án bất động sản đang triển khai của Nhóm Công ty.

Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh

B09-DN/HN

THUỶẾT 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. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tài sản cố định khác	VND Tổng cộng
<b>Nguyên giá:</b>						
Số đầu năm	76.920.984.485	3.114.866.331	87.155.274.458	16.541.559.617	3.073.614.064	186.806.298.955
Mua mới trong năm	26.332.613.589	2.220.872.094	14.987.149.382	1.922.628.689	345.601.938	45.808.865.692
Thanh lý	(2.410.400.937)	(650.302.662)	(2.207.750.341)	-	-	(2.207.750.341)
Giảm do thanh lý công ty con			(17.178.685.184)	(5.378.539.078)	(711.594.974)	(26.329.522.835)
Số cuối năm	100.843.197.137	4.685.435.763	82.755.988.315	13.085.649.228	2.630.802.846	204.001.073.289
Trong đó:						
Đã khấu hao hết	-	63.818.182	6.931.446.487	4.457.693.473	36.051.872	11.489.010.014
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>						
Số đầu năm	(6.036.571.754)	(1.702.767.935)	(41.007.761.323)	(8.165.581.730)	(1.188.003.067)	(58.100.685.809)
Khấu hao trong năm	(3.513.381.317)	(1.136.150.826)	(11.680.906.931)	(2.833.088.071)	(744.101.634)	(19.907.628.779)
Thanh lý	-	-	1.058.254.033	-	-	1.058.254.033
Giảm do thanh lý công ty con	318.039.961	3.073.720.271	6.999.825.187	3.704.341.738	493.285.957	14.589.213.114
Số cuối năm	(9.231.913.110)	234.801.510	(44.630.589.034)	(7.294.328.063)	(1.437.538.441)	(62.359.567.138)
<b>Giá trị còn lại:</b>						
Số đầu năm	70.884.412.731	1.412.098.396	46.147.513.135	8.375.977.887	1.885.610.997	128.705.613.146
Số cuối năm	91.611.284.027	4.920.237.273	38.125.399.281	5.791.321.165	1.193.264.405	141.641.506.151

Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản 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 CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH**

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm	Tài sản khác	VND Tổng cộng
<b>Nguyên giá:</b>				
Số đầu năm	33.119.878.072	43.687.827.725	436.999.000	77.244.704.797
Mua mới	1.665.677.327	711.753.000	-	2.377.430.327
Kết chuyển từ xây dựng cơ bản đô dang	-	6.080.347.015 (3.552.837.800)	-	6.080.347.015 (3.724.836.800)
Giảm do thanh lý công ty con	-	-	(171.999.000)	-
Số cuối năm	<u>34.785.555.399</u>	<u>46.927.089.940</u>	<u>265.000.000</u>	<u>81.977.645.339</u>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>				
Số đầu năm	-	(11.178.835.770) (9.996.906.251) 1.746.400.876	(163.926.000) (85.562.040) 171.999.000	(11.342.761.770) (10.082.468.291) 1.918.399.876
Hao mòn trong năm	-	-	-	-
Giảm do thanh lý công ty con	-	-	-	-
Số cuối năm	-	<u>(19.429.341.145)</u>	<u>(77.489.040)</u>	<u>(19.506.830.185)</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>				
Số đầu năm	<u>33.119.878.072</u>	<u>32.508.991.955</u>	<u>273.073.000</u>	<u>65.901.943.027</u>
Số cuối năm	<u>34.785.555.399</u>	<u>27.497.748.795</u>	<u>187.510.960</u>	<u>62.470.815.154</u>

# Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản 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. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	VND <i>Nhà cửa và vật kiến trúc</i>
<b>Nguyên giá:</b>	
Số đầu năm	45.353.913.270
Mua mới	7.189.445.709
Thanh lý	<u>(4.062.874.669)</u>
Số cuối năm	<u>48.480.484.310</u>
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>	
Số đầu năm	(1.753.424.570)
Khấu hao trong năm	(1.589.556.969)
Thanh lý	<u>206.103.040</u>
Số cuối năm	<u>(3.136.878.499)</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>	
Số đầu năm	<u>43.600.488.700</u>
Số cuối năm	<u>45.343.605.811</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>Số cuối năm</i>	Số đầu năm
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	3.030.333.520	3.203.313.737
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm	1.589.556.969	868.295.761

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, 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.

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

	VND <i>Số cuối năm</i>	Số đầu năm
Xây dựng văn phòng	87.716.214.821	-
Chi phí phát triển phần mềm	23.032.623.015	52.371.535.422
Khác	6.461.565.715	7.586.422.817
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>117.210.403.551</u></b>	<b><u>59.957.958.239</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

### 17. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	VND	Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư vào công ty liên kết ( <i>Thuyết minh số 17.1</i> )	176.389.524.468	500.000.000	
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ( <i>Thuyết minh số 17.2</i> )	25.000.000.000	20.000.000.000	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>201.389.524.468</b>	<b>20.500.000.000</b>	

#### 17.1 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	Tỷ lệ lợi ích	Số cuối năm		Số đầu năm	
			%	VND	%	VND
Đất xanh Miền Nam ( <i>Thuyết minh số 4.2</i> )	Kinh doanh và môi giới BDS	49	144.525.124.468		-	-
Công ty TNHH Đầu tư Lê Gia Newland (*)	Kinh doanh BDS	40	31.600.000.000		-	-
Công ty TNHH REIC	Kinh doanh BDS	21	264.400.000		40	500.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>176.389.524.468</b>			<b>500.000.000</b>

(\*) 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 Quảng Nam 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.

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

	VND
<b>Giá gốc khoản đầu tư:</b>	
Số đầu năm	500.000.000
Tăng vốn trong năm	31.600.000.000
Giảm vốn trong năm	235.600.000
Thanh lý Đất Xanh Miền Nam ( <i>Thuyết minh số 4.2</i> )	<u>144.525.124.468</u>
Số cuối năm	<u>176.389.524.468</u>

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

Số đầu năm và số cuối năm	-
---------------------------	---

#### Giá trị còn lại:

Số đầu năm	500.000.000
Số cuối năm	<u>176.389.524.468</u>

# Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản 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

## 17. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

### 17.2 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 mươi (10) năm và hưởng lãi suất tham chiếu +1%/năm.

## 18. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	VND	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>			
Chi phí hoa hồng môi giới	131.774.676.900	130.774.206.502	
Công cụ, dụng cụ	3.691.420.235	5.240.792.014	
Chi phí thuê văn phòng	2.098.095.699	2.416.872.646	
Khác	14.761.288.761	17.320.994.863	
<b>Dài hạn</b>	<b>67.180.437.552</b>	<b>48.412.927.987</b>	
Chi phí hoa hồng môi giới, nhà mẫu	14.752.096.987	4.623.406.783	
Công cụ, dụng cụ	10.978.673.796	18.150.034.706	
Chi phí sửa chữa văn phòng	9.836.596.517	11.313.412.636	
Khác	31.613.070.252	14.326.073.862	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>219.505.919.147</b>	<b>204.165.794.012</b>	

## 19. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

	VND
<b>Nguyên giá:</b>	
Số đầu năm	213.346.267.769
Giảm do thanh lý công ty con	<u>(3.258.036.318)</u>
Số cuối năm	<u>210.088.231.451</u>
<b>Phân bổ lũy kế:</b>	
Số đầu năm	(32.277.993.209)
Phân bổ trong năm	<u>(21.008.823.146)</u>
Giảm do thanh lý công ty con	<u>407.254.540</u>
Số cuối năm	<u>(52.879.561.815)</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>	
Số đầu năm	<u>181.068.274.560</u>
Số cuối năm	<u>157.208.669.636</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

## 20. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGÂN HẠN

	VND	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả nhà cung cấp			
- Công ty Cổ phần Vật tư Thiết bị và Đầu tư Xây dựng M.E.I	30.737.440.955	29.920.787.315	
- Công ty Cổ phần Vinaconex 25	33.660.025.942	27.254.816.942	
- Khác	234.642.388.162	221.191.988.457	
Phải trả các bên liên quan ( <i>Thuyết minh số 34</i> )	<u>200.919.096.458</u>	<u>101.378.169.386</u>	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>499.958.951.517</b>	<b>379.745.762.100</b>	

## 21. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGÂN HẠN

	VND	Số cuối năm	Số đầu năm
Cá nhân mua căn hộ và đất nền trả tiền trước			
Khách hàng khác trả tiền trước	331.055.621.697	165.792.977.534	
	<u>64.943.638.253</u>	<u>26.809.229.973</u>	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>395.999.259.950</b>	<b>192.602.207.507</b>	

Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản 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

B09-DN/HN

**22. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	Giảm do thanh lý công ty con	VND Số cuối năm
Thuế thu nhập doanh nghiệp	290.271.805.160	192.954.885.555	(241.885.646.269)	(66.960.060.894)	174.380.983.552
Thuế giá trị gia tăng	116.765.350.711	257.063.639.311	(244.200.109.746)	(48.960.792.563)	80.668.087.713
Thuế thu nhập cá nhân	34.987.410.368	121.119.057.454	(111.178.411.642)	(25.375.753.726)	19.552.302.454
Khác	913.241.491	1.067.482.926.161	(1.067.546.394.977)	(577.096.754)	272.675.921
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>442.937.807.730</b>	<b>1.638.620.508.481</b>	<b>(1.664.810.562.634)</b>	<b>(141.873.703.937)</b>	<b>274.874.049.640</b>

# Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản 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

## 23. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí xây dựng dự án	217.029.609.489	137.303.016.349	
Chi phí hỗ trợ lãi suất	122.096.668.200	52.178.783.802	
Phí môi giới	52.213.261.991	53.071.879.230	
Lương thường	8.798.189.037	13.888.158.064	
Chi phí quảng cáo	5.517.524.972	33.953.648.645	
Khác	22.386.818.713	19.038.771.060	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>428.042.072.402</b>	<b>309.434.257.150</b>	

## 24. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

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

## 25. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	VND	Số cuối năm	Số đầu năm
Thu hộ cho chủ đầu tư	3.556.728.879.146	3.944.550.531.874	
Nhận góp vốn theo HDHTKD (*)	145.727.761.452	227.707.868.474	
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	69.926.212.486	90.069.155.177	
Nhận đặt cọc của khách hàng mua bất động sản	36.212.533.170	204.066.186.933	
Khác	148.248.858.924	86.330.141.124	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.956.844.245.178</b>	<b>4.552.723.883.582</b>	

Trong đó:

Phải trả bên khác	3.837.879.427.470	4.415.149.329.678
Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 34)	118.964.817.708	137.574.553.904

(\*) Khoản này thể hiện phần vốn góp từ Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh ("DXG") - công ty mẹ và các đối tác khác theo các HDHTKD để thực hiện cung cấp dịch vụ tiếp thị và phân phối bất động sản và được hưởng khoản chia lợi nhuận.

## 26. VAY

	VND	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>			
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 26.1)	799.606.873.853	859.252.832.220	
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 26.2)	568.876.891.510	111.331.663.160	
Vay bên khác	6.921.115.729	63.230.060.321	
<b>Dài hạn</b>			
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 26.2)	829.791.433.673	97.178.457.436	
Phát hành trái phiếu (Thuyết minh số 26.3)	97.387.500.000	-	
Vay bên khác	15.000.000.000	-	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.317.583.814.765</b>	<b>1.130.993.013.137</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

## 26. VAY (tiếp theo)

*Tình hình tăng giảm các khoản vay như sau:*

	VND	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	1.130.993.013.137	775.593.906.097	
Vay trong năm	3.303.662.860.507	1.375.170.994.324	
Phát hành trái phiếu	100.000.000.000	30.000.000.000	
Chi phí phát hành trái phiếu	(3.300.000.000)	-	
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	687.500.000	198.881.118	
Giảm do thanh lý công ty con	(392.596.776.721)	(917.600.000)	
Trả nợ gốc vay	<u>(1.821.862.782.158)</u>	<u>(1.049.053.168.402)</u>	
Số cuối năm	<u>2.317.583.814.765</u>	<u>1.130.993.013.137</u>	

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

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng để bù 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
-----------	----------------------	----------------	-------------------

#### *Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam – Chi nhánh Thăng Long*

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 và các hợp đồng phân phối độc quyền của Đất Xanh Miền Bắc
Khoản vay 2	6.169.684.436	Từ ngày 3 tháng 1 năm 2023 đến ngày 4 tháng 6 năm 2023	Phương tiện vận tải
Khoản vay 3	5.717.950.420	Từ ngày 10 tháng 1 năm 2023 đến ngày 12 tháng 4 năm 2023	Phương tiện vận tải
Khoản vay 4	4.458.310.794	Đến ngày 28 tháng 2 năm 2023	Phương tiện vận tải
Khoản vay 5	4.176.032.020	Đến ngày 14 tháng 6 năm 2023	Phương tiện vận tải

#### *Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Hội sở*

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 và quyền sử dụng đất
-------------	-----------------	---	--

#### *Ngân hàng Liên doanh Việt Nga - Chi nhánh Đà Nẵng*

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 4.798m <sup>2</sup> tại Khu Dân cư 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** (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: (tiếp theo)

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

**Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Bắc Hà**

Khoản vay 1	80.075.380.461	Từ ngày 1 tháng 2 năm 2023 đến ngày 4 tháng 12 năm 2023	Hợp đồng tiền gửi
-------------	----------------	---	-------------------

**Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Thăng Long**

Khoản vay 1	50.000.000.000	Từ ngày 9 tháng 1 năm 2023 đến ngày 12 tháng 4 năm 2023	Hợp đồng tiền gửi
-------------	----------------	---	-------------------

**Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam - Chi nhánh Quảng Ninh**

Khoản vay 1	29.867.455.144	Từ ngày 10 tháng 1 năm 2023 đến ngày 27 tháng 12 năm 2023	Hợp đồng tiền gửi
-------------	----------------	---	-------------------

**Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng – Chi nhánh Cần Thơ**

Khoản vay 1	25.198.283.590	Từ ngày 23 tháng 1 năm 2023 đến ngày 27 tháng 12 năm 2023	Phương tiện vận tải
-------------	----------------	---	---------------------

**Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong - Chi nhánh Hai Bà Trưng**

Khoản vay 1	16.513.000.000	Từ ngày 6 tháng 1 năm 2023 đến ngày 5 tháng 9 năm 2023	Hợp đồng tiền gửi
-------------	----------------	--	-------------------

**Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Thăng Long**

Khoản vay 1	9.152.739.148	Đến ngày 29 tháng 3 năm 2023	Hợp đồng tiền gửi
-------------	---------------	---------------------------------	-------------------

**Ngân hàng Thương mại Hàng hải Việt Nam – Chi nhánh Long An**

Khoản vay 1	5.558.618.750	Từ ngày 23 tháng 1 năm 2023 đến ngày 24 tháng 10 năm 2023	Quyền sử dụng 23 lô đất tại tỉnh Cần Thơ thuộc sở hữu của Công ty CP Dịch vụ và Đầu tư Đất Xanh Miền Tây
-------------	---------------	---	---

**TỔNG CỘNG 799.606.873.853**

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

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

**26. VAY (tiếp theo)**

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

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

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

**Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thủ Thiêm**

Khoản vay 1	818.000.000.000	Từ ngày 25 tháng 4 năm 2023 đến ngày 25 tháng 1 năm 2025	Tài trợ dự án	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của dự án Khu đô thị Bảo Ninh 1
-------------	-----------------	---	------------------	--

**Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Hội sở**

Khoản vay 1	220.000.000.000	Từ ngày 25 tháng 3 năm 2023 đến ngày 25 tháng 12 năm 2024	Tài trợ dự án	Quyền sử dụng đất thuộc dự án La Maison Premium
-------------	-----------------	--	------------------	---

**Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đệ Nhất - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh**

Khoản vay 1	152.625.000.000	Từ ngày 28 tháng 2 năm 2023 đến ngày 30 tháng 8 năm 2025	Tài trợ dự án	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất
-------------	-----------------	---	------------------	--

**Ngân hàng Thương mại Hàng Hải Việt Nam – Chi nhánh Long An**

Khoản vay 1	72.996.000.000	Từ 26 tháng 1 năm 2023 đến 9 tháng 7 năm 2025	Tài trợ dự án	Quyền sử dụng đất thuộc sở hữu của Đất Xanh Miền Tây
Khoản vay 2	26.963.402.947	Từ 28 tháng 10 năm 2023 đến 9 tháng 7 năm 2025	Tài trợ dự án	Quyền sử dụng đất thuộc sở hữu của Đất Xanh Miền Tây

**Ngân hàng Thương mại Hàng Hải Việt Nam – Chi nhánh Sở Giao dịch**

Khoản vay 1	60.000.000.000	Đến ngày 10 tháng 7 năm 2023	Tài trợ dự án	Quyền sử dụng đất tại dự án La Maison Premium
-------------	----------------	---------------------------------	------------------	---

**Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ Thương Việt Nam - Chi nhánh Thăng Long**

Khoản vay 1	36.953.893.223	Từ ngày 5 tháng 2 năm 2024 đến ngày 18 tháng 5 năm 2024	Tài trợ dự án	Các hợp đồng phân phối độc quyền của Đất Xanh Miền Bắc
-------------	----------------	--	------------------	---

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** (tiếp theo)

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

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

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

**Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong - Chi nhánh Hai Bà Trưng**

Khoản vay 1	4.834.450.005	Đến ngày 26 tháng 7 năm 2026	Mua phương tiện vận tải	Phương tiện vận tải
Khoản vay 2	1.038.205.143	Đến ngày 13 tháng 1 năm 2026	Mua phương tiện vận tải	Phương tiện vận tải
Khoản vay 3	319.583.341	Đến ngày 15 tháng 12 năm 2027	Mua phương tiện vận tải	Phương tiện vận tải
Khoản vay 4	62.083.319	Đến ngày 29 tháng 1 năm 2028	Mua phương tiện vận tải	Phương tiện vận tải

**Ngân hàng Thương Mại cổ phần Kỹ Thương Việt Nam - Chi nhánh Đà Nẵng**

Khoản vay 1	2.224.987.883	Đến ngày 15 tháng 4 năm 2023	Mua trụ sở văn phòng	Hợp đồng tiền gửi và bất động sản tại số 94 Ỷ Lan Nguyên Phi, Phường Hoa Cường Bắc, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng
-------------	---------------	---------------------------------	-------------------------	---

**Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Thanh Hóa**

Khoản vay 1	768.000.000	Đến ngày 10 tháng 6 năm 2025	Mua phương tiện vận tải	Phương tiện vận tải
-------------	-------------	---------------------------------	-------------------------------	---------------------

**Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc tế Việt Nam**

Khoản vay 1	647.886.000	Đến ngày 29 tháng 4 năm 2025	Mua phương tiện vận tải	Phương tiện vận tải
-------------	-------------	---------------------------------	-------------------------------	---------------------

**Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam - Chi nhánh Hồ Chí Minh**

Khoản vay 1	642.333.327	Đến ngày 28 tháng 3 năm 2026	Mua phương tiện vận tải	Phương tiện vận tải
-------------	-------------	---------------------------------	-------------------------------	---------------------

**Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Thanh Hóa**

Khoản vay 1	312.999.995	Đến ngày 10 tháng 6 năm 2025	Mua phương tiện vận tải	Phương tiện vận tải
-------------	-------------	---------------------------------	-------------------------------	---------------------

# Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản 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 (tiếp theo)

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

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

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

#### **Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Nghệ An**

Khoản vay 1	280.000.000	Đến ngày 27 tháng 4 năm 2026	Mua phương tiện vận tải	Phương tiện vận tải
-------------	-------------	------------------------------	-------------------------	---------------------

**TỔNG CỘNG 1.398.668.325.183**

Trong đó:

Vay dài hạn	829.791.433.673
Vay dài hạn đến hạn trả	568.876.891.510

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

### 26.3 Trái phiếu

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

#### **Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ đầu tư MB**

Ngày phát hành 27 tháng 7 năm 2022 đến ngày 5 tháng 8 năm 2022	100.000.000.000	Đến ngày 22 tháng 7 năm 2024	Đặt cọc, đầu tư, thanh toán mua sản phẩm của các dự án mới	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của một phần dự án Tiền Hải Center City, tại Xã Tây Giang, Huyện Tiền Hải, Tỉnh Thái Bình
Chi phí phát hành trái phiếu chưa phân bổ	<u>(2.612.500.000)</u>			
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>97.387.500.000</u></b>			

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

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỌP 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

Năm trước	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác thuộc chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
Số đầu năm	3.224.710.220.000	340.683.172.475	(9.350.460.000)	5.083.303.511	455.990.570.113	-	1.822.220.452.619
Phát hành cổ phiếu	357.301.860.000	764.677.916.235	-	-	-	-	-
Góp vốn từ cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	311.740.283.665	311.740.283.665
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	538.795.531.509	334.666.878.490	873.462.409.999
Cổ tức trả cho cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	(298.591.819.793)	(298.591.819.793)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(53.514.208.854)	(19.314.499.799)	(72.828.708.653)
Tăng tỷ lệ sở hữu tại các công ty con	-	-	-	-	573.523.898	(573.523.898)	-
Tăng do mua công ty con	-	-	-	-	-	5.108.628.100	5.108.628.099
Giảm do thanh lý công ty con	3.582.012.080.000	1.105.361.088.710	(9.350.460.000)	5.083.303.511	941.845.416.666	- (16.682.784.765)	(16.682.784.765)
Số cuối năm	<u>3.582.012.080.000</u>	<u>1.105.361.088.710</u>	<u>(9.350.460.000)</u>	<u>5.083.303.511</u>	<u>941.845.416.666</u>	<u>2.138.573.614.618</u>	<u>7.763.525.043.505</u>

# Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản 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 Tình hình tăng giảm vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác thuộc chủ sở hữu	Quỹ đầu tư Lợi nhuận sau thuế phát triển chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng	VND
<b>Năm này</b>							
Số đầu năm	3.582.012.080.000	1.105.361.088.710	(9.350.460.000)	5.083.303.511	941.845.416.666	2.138.573.614.618	7.763.525.043.505
Tăng vốn từ thặng dư vốn cổ phần (*)	300.882.540.000	(300.857.540.000)	-	-	-	-	25.000.000
Góp vốn từ cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	339.095.747.252	339.095.747.252	
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	344.529.067.642	185.411.231.952	529.940.299.594	
Phát hành cổ phiếu trả cổ tức (*)	648.329.150.000	-	-	(648.329.150.000)	-	-	
Cổ tức trả cho cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	(370.760.057.286)	(370.760.057.286)	
Trích quỹ Khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(54.752.766.930)	(32.803.004.230)	(87.555.771.160)	
Giảm do thanh lý công ty con	-	-	33.853.924.043	1.110.616.074	96.271.197.992	(20.622.135.528)	110.613.602.581
<b>Số cuối năm</b>	<b>4.531.223.770.000</b>	<b>804.503.548.710</b>	<b>24.503.464.043</b>	<b>6.193.919.585</b>	<b>679.563.765.370</b>	<b>2.238.895.396.778</b>	<b>8.284.883.864.486</b>

(\*) Vào ngày 2 tháng 6 năm 2022, Công ty đã hoàn tất việc phát hành 30.088.254 cổ phiếu thông từ nguồn thặng dư vốn cổ phần và 23.640.651 cổ phiếu phổ thông để chi trả cổ tức cho cổ đông hiện hữu với mệnh giá 10.000 VND/cổ phiếu theo Nghị quyết Đại Hội đồng Cổ đông Số 04-4/ĐCĐ/NQ-DXS/BHĐCĐ ngày 22 tháng 6 năm 2021 và Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 20/2021/NQ-HĐQT ngày 30 tháng 12 năm 2021. Ngày 30 tháng 6 năm 2022, Công ty đã nhận được Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh lần thứ 17 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp, phê duyệt việc tăng vốn điều lệ từ 3.582.012.080.000 VND lên 4.119.301.130.000 VND.

Vào ngày 14 tháng 11 năm 2022, Công ty đã hoàn tất việc phát hành 41.192.264 cổ phiếu phổ thông để chi trả cổ tức cho cổ đông hiện hữu với mệnh giá 10.000 VND/cổ phiếu theo Nghị quyết Đại Hội đồng Cổ đông Số 01/2022/NQ-DXS/BHĐCĐ ngày 23 tháng 4 năm 2022 và Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 06/2022/NQ-DXS/BHQT ngày 20 tháng 7 năm 2022. Ngày 14 tháng 12 năm 2022, Công ty đã nhận được Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh lần thứ 17 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp, phê duyệt việc tăng vốn điều lệ từ 4.119.301.130.000 VND lên 4.531.223.770.000 VND.

# Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản 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)

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

	VND	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
<b>Vốn đã góp của chủ sở hữu</b>		
Số đầu năm	3.582.012.080.000	3.224.710.220.000
Phát hành cổ phiếu trả cổ tức	648.329.150.000	-
Phát hành cổ phiếu	300.882.540.000	357.301.860.000
Số cuối năm	<b>4.531.223.770.000</b>	<b>3.582.012.080.000</b>
<b>Cổ tức đã công bố và đã trả trong năm</b>		
Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông	648.329.150.000	-
Cổ tức đã công bố	648.329.150.000	-
Cổ tức đã trả bằng cổ phiếu	648.329.150.000	-

### 27.3 Cổ phiếu phổ thông

	Số cổ phiếu Số cuối năm	Số cổ phiếu Số đầu năm
Cổ phiếu được phép phát hành	453.122.377	358.051.208
Cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ		
Cổ phiếu phổ thông	453.122.377	358.051.208
Cổ phiếu đang lưu hành		
Cổ phiếu phổ thông	453.122.377	358.051.208

Mệnh giá cổ phiếu là 10.000 VND/cổ phần.

# Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản 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)

### 27.4 Lãi trên cổ phiếu

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

	Năm nay	Năm trước (trình bày lại)
Lợi nhuận sau thuế (VND)	344.529.067.642	<u>538.795.531.509</u>
Trừ: Quỹ khen thưởng, phúc lợi (VND) (*)	-	<u>(54.765.746.930)</u>
<b>Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)</b>	<b>344.529.067.642</b>	<b>538.795.531.509</b>
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân (**)	453.122.377	439.026.084
<b>Lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)</b>	<b>760</b>	<b>1.103</b>

(\*) 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 để phản ánh khoản thực 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 thường niên ngày 23 tháng 4 năm 2022.

Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm nay chưa được điều chỉnh giảm cho khoản trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận của năm 2022 do chưa có Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông để trích lập quỹ từ nguồn lợi nhuận sau thuế của năm nay.

(\*\*) Tổng số cổ phiếu bình quân trong năm trước được điều chỉnh do việc phát hành cổ phiếu phổ thông từ nguồn thặng dư vốn cổ phần và chi trả cổ tức chỉ trả cổ tức bằng cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu.

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.

## 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>4.140.392.579.342</b>	<b>4.370.953.925.441</b>
Trong đó:		
Doanh thu dịch vụ bất động sản	2.348.913.881.380	2.978.284.014.685
Doanh thu từ bán căn hộ, nhà phố và đất nền	1.498.090.584.092	1.329.361.387.691
Doanh thu dịch vụ xây dựng	169.298.401.489	-
Doanh thu khác	124.089.712.381	63.308.523.065
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	<b>(44.102.810.269)</b>	<b>(42.147.770.528)</b>
<b>DOANH THU THUẦN</b>	<b>4.096.289.769.073</b>	<b>4.328.806.154.913</b>
Trong đó:		
Doanh thu với bên khác	3.852.252.517.041	3.678.841.692.615
Doanh thu với bên liên quan	244.037.252.032	649.964.462.298

Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản 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

**28. DOANH THU** (tiếp theo)

**28.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

	VND <i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Thu nhập từ lãi cho vay, lãi tiền gửi	45.165.323.414	48.715.473.034
Thu nhập từ thanh lý khoản đầu tư	9.548.397.675	-
Khác	31.747.327	806.226.812
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>54.745.468.416</b>	<b>49.521.699.846</b>

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

	VND <i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Giá vốn bán căn hộ, nhà phố và đất nền	785.152.975.658	762.027.199.819
Giá vốn dịch vụ bất động sản	701.657.487.067	858.652.464.662
Giá vốn dịch vụ xây dựng	170.266.637.165	-
Giá vốn dịch vụ khác	110.465.815.897	46.782.844.275
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.767.542.915.787</b>	<b>1.667.462.508.756</b>

**30. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	VND <i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí đi vay	125.203.855.484	77.053.586.524
Khác	22.923.732.867	2.320.205.695
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>148.127.588.351</b>	<b>79.373.792.219</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

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

	VND	Năm trước
	Năm nay	Năm trước
<b>Chi phí bán hàng</b>	<b>955.267.186.030</b>	<b>689.419.343.886</b>
Chi phí lương	408.648.920.922	342.488.676.674
Chi phí quảng cáo	171.850.326.309	178.312.478.245
Chi phí hỗ trợ lãi vay	168.299.058.273	63.765.446.507
Chi phí môi giới	43.155.579.523	5.616.232.544
Chi phí khấu hao và hao mòn	14.581.347.947	4.711.259.590
Chi phí khác	148.731.953.056	94.525.250.326
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>644.594.737.749</b>	<b>706.172.615.429</b>
Chi phí lương	304.423.345.655	255.215.363.193
Chi phí dự phòng	127.993.814.056	259.040.729.328
Chi phí dịch vụ mua ngoài	105.972.135.516	72.890.244.766
Chi phí lợi thế thương mại	21.008.823.146	21.325.291.675
Chi phí khấu hao và hao mòn	20.178.567.411	18.397.713.693
Chi phí khác	65.018.051.965	79.303.272.774
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.599.861.923.779</b>	<b>1.395.591.959.315</b>

## 32. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

	VND	Năm trước
	Năm nay	Năm trước
<b>Thu nhập khác</b>	<b>53.021.791.210</b>	<b>33.931.152.852</b>
Thu nhập từ phạt vi phạm hợp đồng	46.123.514.320	30.515.632.139
Khác	6.898.276.890	3.415.520.713
<b>Chi phí khác</b>	<b>27.573.568.506</b>	<b>69.773.740.002</b>
Chi phí phạt chậm nộp thuế	13.225.801.317	20.159.495.163
Chi phí phạt thanh lý hợp đồng	8.905.394.451	4.725.239.028
Lỗ do thanh lý tài sản	2.998.200.455	-
Chi phí liên quan đến hoạt động dự án	-	20.085.340.080
Khác	2.444.172.283	24.803.665.731
<b>LỢI NHUẬN (LỖ) KHÁC</b>	<b>25.448.222.704</b>	<b>(35.842.587.150)</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 Nhóm Công ty là 20% thu nhập chịu thuế.

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

#### 33.1 Chi phí thuế TNDN

	VND	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	194.574.527.754	258.426.760.254	
Điều chỉnh thuế TNDN trích (thừa) thiếu trong những năm trước	(1.619.642.199)	1.474.993.094	
Thu nhập (chi phí) thuế TNDN hoãn lại	<u>(61.944.152.873)</u>	<u>66.692.843.972</u>	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>131.010.732.682</b>	<b>326.594.597.320</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>660.951.032.276</b>	<b>1.200.057.007.319</b>	
Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Nhóm Công ty	132.190.206.455	240.011.401.464	
<b>Các khoản điều chỉnh:</b>			
Lỗ từ công ty con chưa ghi nhận thuế TNDN hoãn lại	53.549.615.554	79.817.010.771	
Chi phí không được trừ	21.817.680.678	6.499.177.103	
Thay đổi lợi nhuận chưa thực hiện	7.085.861.109	319.893.730	
Phân bổ lợi thế thương mại	4.201.764.629	4.265.058.335	
Doanh thu chưa thực hiện	-	(3.762.264.620)	
Giảm thuế TNDN	-	(5.156.295.462)	
Lỗ thuế năm trước chuyển sang	(1.456.290.923)	(1.233.983.981)	
Điều chỉnh thuế TNDN trích (thừa) thiếu trong những năm trước	(1.619.642.199)	1.474.993.094	
Thay đổi dự phòng nợ phải thu khó đòi	(15.278.017.429)	(11.820.000.001)	
Thay đổi chi phí trích trước	(17.099.989.345)	1.261.774.499	
Thay đổi dự phòng đầu tư	(43.550.837.158)	10.381.426.661	
Khác	(4.627.854.060)	3.170.935.486	
<b>Chi phí thuế TNDN</b>	<b>131.010.732.682</b>	<b>326.594.597.320</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 (tiếp theo)

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

#### 33.3 Thuế TNDN hoãn lại

Nhóm Công ty đã ghi nhận một số khoản tài sản thuế TNDN hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả với các biến động trong năm nay và năm trước như sau:

	VND				
	Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất				
	<i>Bảng cân đối kế toán hợp nhất</i>	Số cuối năm	Số đầu năm	Năm nay	Năm trước
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>					
Lợi nhuận nội bộ chưa thực hiện	17.254.748.188	24.085.126.399	(7.149.515.847)	(2.259.663.460)	
Chi phí phải trả	17.297.714.740	4.793.425.045	12.504.289.695	3.090.442.538	
Dự phòng các khoản phải thu	8.621.652.281	242.464.802	8.379.187.479	(172.563.702)	
Thuế TNDN đã nộp từ các khoản tiền thanh toán theo tiến độ của khách hàng	7.582.735	7.582.735			
	<b><u>43.181.697.944</u></b>	<b><u>29.447.736.617</u></b>			
<b>Thuế thu nhập hoãn lại</b>					
Dự phòng các khoản đầu tư	(24.539.415.780)	(67.982.944.570)	43.443.528.790	(64.710.029.227)	
Khác	<u>(728.203.451)</u>	<u>(5.494.866.207)</u>	4.766.662.756	(2.641.030.121)	
	<b><u>(25.267.619.231)</u></b>	<b><u>(73.477.810.777)</u></b>			
<b>Thu nhập (chi phí) thuế TNDN hoãn lại tính vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất</b>					
			<b><u>(61.944.152.873)</u></b>	<b><u>66.692.843.972</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

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

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

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

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

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

# Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản 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

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

Những giao dịch trọng yếu của Nhóm Công ty với các bên liên quan trong năm như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Năm nay	Năm trước
Hà An	Công ty trong cùng tập đoàn	Ký quỹ thực hiện dịch vụ Doanh thu dịch vụ môi giới Cho vay Tạm hoàn ứng cho chủ đầu tư Lãi cho vay Phí thuê văn phòng	266.000.000.000 227.851.719.939 200.000.000.000 - 2.298.630.137 -	543.000.000.000 648.163.113.248 - 2.630.400.000.000 - 1.884.643.050
Các cá nhân	Nhân viên tập đoàn	Mua đất	167.690.375.700	-
DXG	Công ty mẹ	Lợi nhuận phân chia từ HĐHTKD Doanh thu từ dịch vụ môi giới Hoàn trả vốn HĐHTKD	8.436.185.024 246.616.789 -	43.367.677.784 1.801.349.050 15.266.000.000
E&C	Công ty trong cùng tập đoàn	Dịch vụ tư vấn phát triển dự án	28.390.799.082	12.860.293.810
Hà Thuận Hùng	Công ty trong cùng tập đoàn	Doanh thu dịch vụ môi giới	15.938.915.304	-
Vicco	Công ty trong cùng tập đoàn	Chi phí thuê văn phòng	8.035.031.902	6.858.234.360
DTMB	Công ty trong cùng tập đoàn	Kí quỹ môi giới dự án Nhận chuyển nhượng BDS	- -	9.200.000.000 4.310.119.998

Thu nhập của các thành viên của Hội đồng Quản trị và Tổng Giám đốc như sau:

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Bà Phạm Thị Nguyên Thanh	2.676.462.260	2.125.081.864
Ông Nguyễn Trường Sơn	1.612.054.103	1.815.508.571
Ông Phạm Anh Khôi	500.434.783	601.750.000
Ông Lương Trí Thìn	312.000.000	60.000.000
Ông Hà Đức Hiếu	180.000.000	60.000.000
Ông Trần Thanh Tân	157.333.333	-
Bà Đỗ Thị Thái	41.333.333	37.500.000
Các thành viên khác	-	1.802.799.504
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>5.479.617.812</b>	<b>6.502.639.939</b>

Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản 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

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

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

VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
---------------	-------------	--------------------	-------------	------------

**Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

Hà An	Công ty trong cùng tập đoàn	Doanh thu dịch vụ môi giới	736.700.256.061	702.882.227.680
Hà Thuận Hùng	Công ty trong cùng tập đoàn	Doanh thu dịch vụ môi giới	17.532.806.836	-
FBV	Công ty trong cùng tập đoàn	Doanh thu dịch vụ môi giới	5.710.591.000	12.210.591.000
DXG	Công ty mẹ	Doanh thu dịch vụ môi giới	271.278.468	1.799.978.628
DTMB	Công ty trong cùng tập đoàn	Doanh thu dịch vụ môi giới	-	60.686.692.798
			<b>760.214.932.365</b>	<b>777.579.490.106</b>

**Phải thu về cho vay ngắn hạn**

Hà An	Công ty trong cùng tập đoàn	Cho vay	<u>100.000.000.000</u>	-
-------	-----------------------------	---------	------------------------	---

**Phải thu khác**

Hà An	Công ty trong cùng tập đoàn	Tạm hoán ứng cho chủ đầu tư Ký quỹ môi giới Ký quỹ thuê mặt bằng	2.439.734.970.356 1.983.950.000.000	1.578.882.475.033 1.684.450.000.000 500.000.000
Ông Nguyễn Văn Văn	Nhân viên tập đoàn	Ký quỹ thực hiện dự án Chi hộ	693.462.750.000 248.996.160	693.462.750.000 139.815.000
Charm & CI	Công ty trong cùng tập đoàn	Ký quỹ môi giới dự án	222.382.257.533	182.382.257.533
DXMN	Công ty liên kết	Góp vốn theo HĐHTKD	45.179.472.100	-
FBV	Công ty cùng tập đoàn	Góp vốn theo HĐHTKD	14.185.405.800	27.731.362.520
DXG	Công ty mẹ	Chi hộ Ký quỹ	2.480.489.982 1.800.000.000	2.461.012.482 9.633.744.458
DTMB	Công ty cùng tập đoàn	Tiền đặt cọc, kí quỹ dự án	3.300.000.000	3.500.000.000
Vicco	Công ty trong cùng tập đoàn	Tiền đặt cọc thuê văn phòng	-	1.052.271.720
			<b>5.406.724.341.931</b>	<b>4.184.195.688.746</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 thu và phải trả các bên liên quan như sau:  
(tiếp theo)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm	VND
<b>Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>					
FBV	Công ty trong cùng tập đoàn	Xây dựng nhà mẫu	-	13.715.521.156	
DTMB	Công ty trong cùng tập đoàn	Trả trước dịch vụ môi giới	-	1.320.282.500	
DXG	Công ty mẹ	Trả trước dịch vụ môi giới	-	96.526.734	
			-	<b>15.132.330.390</b>	
<b>Phải trả người bán ngắn hạn</b>					
Các cá nhân	Nhân viên Tập đoàn	Mua đất	118.338.220.000	-	
DXG	Công ty mẹ	Lợi nhuận phân chia từ HĐHTKD	46.984.249.087	85.916.661.327	
FBV	Công ty trong cùng tập đoàn	Dịch vụ xây dựng	19.838.993.997	-	
E&C	Công ty trong cùng tập đoàn	Chi phí dịch vụ dự án	7.848.983.253	12.146.323.191	
DTMB	Công ty trong cùng tập đoàn	Dịch vụ môi giới	6.279.652.657	-	
Vicco	Công ty trong cùng tập đoàn	Chi phí thuê văn phòng	1.628.997.464	1.764.173.318	
Hà An	Công ty trong cùng tập đoàn	Chi phí thuê mặt bằng	-	1.551.011.550	
			<b>200.919.096.458</b>	<b>101.378.169.386</b>	
<b>Phải trả ngắn hạn khác</b>					
DXG	Công ty mẹ	Góp vốn theo HĐHTKD	103.913.184.000	124.913.184.000	
Hà Thuận Hùng	Công ty cùng Tập đoàn	Góp vốn theo HĐHTKD Đặt cọc ký quỹ	10.000.000.000 50.000.000	10.000.000.000	
E&C	Công ty trong cùng tập đoàn	Góp vốn theo HĐHTKD	5.000.000.000	-	
Hà An	Công ty cùng tập đoàn	Đặt cọc ký quỹ Thu hộ	1.633.708 -	2.611.369.904	
FBV	Công ty trong cùng tập đoàn	Nhận ký quỹ	-	50.000.000	
			<b>118.964.817.708</b>	<b>137.574.553.904</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

Nhóm Công ty 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 được trình bày như sau:

	VND	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
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>21.248.289.361</b>	<b>10.251.062.513</b>

### 36. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

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

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

# Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản 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 Nhóm Công ty như sau:

	VND	Loại trừ	Tổng cộng
<b>Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022</b>			
<b>Doanh thu thuần</b>	<i>Dịch vụ bất động sản</i>	<i>Đầu tư và phát triển đự án bất động sản</i>	<i>Đầu tư và phát triển đự án bất động sản</i>
Doanh thu hoạt động kinh doanh	2.885.762.707.190	1.691.320.591.925	(480.793.530.042)
<b>Kết quả hoạt động kinh doanh</b>	<i>Lợi nhuận gộp của bộ phận</i>	<i>(32.573.493.572)</i>	<i>4.096.289.769.073</i>
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	1.643.078.043.644	718.242.303.214	(1.599.861.923.779)
Doanh thu hoạt động tài chính			
Chi phí tài chính			728.884.929.507
Lãi khác			54.745.468.416
			(148.127.588.351)
			25.448.222.704
			660.951.032.276
			(192.954.885.555)
			61.944.152.873
			529.940.299.594
			185.411.231.952
			<b>344.529.067.642</b>
<b>Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022</b>			
<b>Tài sản và công nợ</b>	<i>Tài sản bộ phận</i>	<i>Tài sản không phân bổ</i>	<i>Tài sản và công nợ</i>
Tài sản bộ phận	14.074.356.559.812	2.417.016.068.189	(1.050.253.551.022)
Tài sản không phân bổ			
<b>Tổng tài sản</b>	<i>Công nợ bộ phận</i>	<i>Công nợ không phân bổ</i>	<i>Tổng công nợ</i>
Công nợ bộ phận	8.126.301.242.636	696.969.712.342	(1.059.852.286.998)
Công nợ không phân bổ			
			<b>8.317.375.297.055</b>

# Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản 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 (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 Nhóm Công ty như sau: (tiếp theo)

	Dịch vụ bất động sản	Đầu tư và phát triển dự án bất động sản	Loại trừ	VND Tổng cộng
<b>Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021</b>				
<b>Doanh thu thuần</b>				
Doanh thu hoạt động kinh doanh	3.639.998.390.907	1.329.361.387.691	(640.553.623.685)	4.328.806.154.913
<b>Kết quả hoạt động kinh doanh</b>				
Lợi nhuận gộp của bộ phận	2.127.985.433.549	565.584.096.001	(32.225.883.393)	2.661.343.646.157 (1.395.591.959.315)
Chi phí không phân bổ				
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh				1.265.751.686.842
Doanh thu hoạt động tài chính				49.521.699.846
Chi phí tài chính				(79.373.792.219)
Lỗ khác				(35.842.587.150)
Lợi nhuận trước thuế				
Chi phí thuế TNDN				(25.901.753.348)
Thu nhập thuế TNDN hoàn lại				(66.692.843.972)
Lợi nhuận thuần sau thuế				873.462.409.999
Lợi ích cổ đông không kiểm soát				334.666.878.490
<b>Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ</b>				<b>538.795.531.509</b>
<b>Vào ngày 1 tháng 12 năm 2021</b>				
Tài sản và công nợ	12.339.175.750.655	2.417.016.068.189	(1.330.726.969.363)	13.425.464.849.481
Tài sản bộ phận				1.722.346.378.318
Tài sản không phân bổ				
<b>Tổng tài sản</b>	7.236.475.304.135	696.969.712.342	(1.319.257.581.971)	<b>15.147.811.227.799</b>
Công nợ bộ phận				6.614.187.434.506
Công nợ không phân bổ				770.098.749.788
<b>Tổng công nợ</b>				<b>7.384.286.184.294</b>

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

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

Không có sự kiện khác 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 Nhóm Công ty.

  
Nguyễn Thị Huyền Trân  
Người lập

  
Nguyễn Huỳnh Quang Tuân  
Kế toán trưởng

  
Phạm Thị Nguyên Thanh  
Tổng Giám đốc



Ngày 30 tháng 3 năm 2023