

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh

Báo cáo tài chính riêng

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



Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Báo cáo kiểm toán độc lập	3 - 4
Bảng cân đối kế toán riêng	5 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	11 - 44

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

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

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

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

ỦY BAN KIỂM TOÁN

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

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

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

KIỂM TOÁN VIÊN

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

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022.

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

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

- lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho 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 riêng; và
- lập báo cáo tài chính riêng trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính riêng của 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. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của 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.

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2021/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 đề ngày 31 tháng 3 năm 2023.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất nói trên để có được các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc: 



Bùi Ngọc Đức
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2023

Số tham chiếu: 11755202/22989688

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh (“Công ty”) được lập ngày 31 tháng 3 năm 2023 và được trình bày từ trang 5 đến trang 44, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng vào ngày 31 tháng 12 năm 2022, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính riêng của 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 riêng và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng 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 riêng 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 riêng của 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 riêng. 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 riêng 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 Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng 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 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 Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính riêng.

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng 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 riêng.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



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



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

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2023

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

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		2.455.785.169.819	4.368.370.397.220
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	5	159.404.955.250	330.872.484.671
111	1. Tiền		10.404.955.250	210.872.484.671
112	2. Các khoản tương đương tiền		149.000.000.000	120.000.000.000
120	II. Đầu tư ngắn hạn		230.000.000	15.230.000.000
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		230.000.000	15.230.000.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		663.643.911.340	2.083.330.966.785
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	257.635.638.270	203.258.295.434
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	280.214.791.924	159.879.090.872
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	20.993.934.820	2.035.934.820
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	314.751.938.841	1.760.705.558.620
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	10	(209.952.392.515)	(42.547.912.961)
140	IV. Hàng tồn kho	11	1.630.964.310.178	1.923.712.112.635
141	1. Hàng tồn kho		1.630.964.310.178	1.923.712.112.635
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		1.541.993.051	15.224.833.129
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		1.541.993.051	15.224.833.129

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

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		12.467.368.887.004	10.445.270.248.427
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		7.203.463.000	3.655.463.000
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	8	-	2.125.000.000
216	2. Phải thu dài hạn khác	9	7.203.463.000	1.530.463.000
220	II. Tài sản cố định		8.000.398.183	9.999.381.646
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	5.275.541.260	7.893.830.816
222	Nguyên giá		25.081.274.022	26.522.484.087
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(19.805.732.762)	(18.628.653.271)
227	2. Tài sản vô hình	13	2.724.856.923	2.105.550.830
228	Nguyên giá		10.449.412.007	8.883.412.007
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(7.724.555.084)	(6.777.861.177)
230	III. Bất động sản đầu tư	14	65.291.500.966	69.455.197.484
231	1. Nguyên giá		72.312.536.923	75.492.863.966
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(7.021.035.957)	(6.037.666.482)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		25.787.009.086	1.892.724.995
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	15	25.787.009.086	1.892.724.995
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	16	12.281.550.852.834	10.214.281.720.358
251	1. Đầu tư vào công ty con		12.298.875.800.682	10.232.358.927.425
254	2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(17.324.947.848)	(18.077.207.067)
260	VI. Tài sản dài hạn khác		79.535.662.935	145.985.760.944
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	17	78.145.662.935	140.017.742.751
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	29.3	-	4.578.018.193
268	3. Tài sản dài hạn khác		1.390.000.000	1.390.000.000
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		14.923.154.056.823	14.813.640.645.647

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (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		6.565.508.881.445	7.233.658.255.753
310	I. Nợ ngắn hạn		2.444.584.295.348	4.669.208.594.026
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	18	100.114.670.468	123.702.688.633
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn		-	432.301.815.686
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19	222.595.716.625	251.146.684.265
314	4. Phải trả người lao động		12.014.070.479	8.578.224.968
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	20	64.232.096.567	25.904.726.686
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		927.742.322	24.875.742.042
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	21	269.610.500.554	1.421.335.952.745
320	8. Vay ngắn hạn	22	1.728.295.093.401	2.352.127.280.387
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		46.794.404.932	29.235.478.614
330	II. Nợ dài hạn		4.120.924.586.097	2.564.449.661.727
337	1. Phải trả dài hạn khác	21	3.921.382.938.366	2.001.477.389.000
338	2. Vay dài hạn	22	199.541.647.731	562.972.272.727
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		8.357.645.175.378	7.579.982.389.894
410	I. Vốn chủ sở hữu	23.1	8.357.645.175.378	7.579.982.389.894
411	1. Vốn cổ phần		6.117.790.020.000	5.977.730.480.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		6.117.790.020.000	5.977.730.480.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		80.398.440.806	10.677.980.806
415	3. Cổ phiếu quỹ		(2.500.560.000)	(2.500.560.000)
418	4. Quỹ đầu tư phát triển		100.091.658.398	76.946.451.831
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		2.061.865.616.174	1.517.128.037.257
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		1.459.265.020.840	129.304.748.742
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		602.600.595.334	1.387.823.288.515
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		14.923.154.056.823	14.813.640.645.647

Lê Thị Thanh Hương
Người lập

Bùi Thanh Thảo
Kế toán trưởng

Bùi Ngọc Đức
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2023

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

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
10	1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	24.1	984.002.769.433	208.636.727.338
11	2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	25	(412.004.321.205)	(29.641.280.666)
20	3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		571.998.448.228	178.995.446.672
21	4. Doanh thu hoạt động tài chính	24.2	725.508.051.047	1.842.909.406.241
22	5. Chi phí tài chính	26	(226.309.756.344)	(162.019.005.038)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(218.309.660.051)	(205.039.432.035)
25	6. Chi phí bán hàng	27	(76.527.321.283)	(7.685.419.438)
26	7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	27	(361.297.806.137)	(250.270.750.880)
30	8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		633.371.615.511	1.601.929.677.557
31	9. Thu nhập khác	28	2.924.816.203	10.525.679.023
32	10. Chi phí khác	28	(19.434.960.672)	(391.157.201)
40	11. (Lỗ) lợi nhuận khác	28	(16.510.144.469)	10.134.521.822
50	12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		616.861.471.042	1.612.064.199.379
51	13. Chi phí thuế TNDN hiện hành	29.1	(9.682.857.515)	(226.067.688.494)
52	14. (Chi phí) thu nhập thuế TNDN hoãn lại	29.3	(4.578.018.193)	1.826.777.630
60	15. Lợi nhuận sau thuế TNDN		602.600.595.334	1.387.823.288.515

Lê Thị Thanh Hương
Người lập

Bùi Thanh Thảo
Kế toán trưởng

Bùi Ngọc Đức
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2023

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


VND


Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		616.861.471.042	1.612.064.199.379
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn tài sản cố định và bất động sản đầu tư	12, 13, 14	4.913.815.137	6.660.633.294
03	Dự phòng (hoàn nhập dự phòng)	26, 27	166.652.220.335	(91.846.048.094)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(725.546.823.408)	(1.786.609.027.327)
06	Chi phí đi vay	26	226.541.135.300	220.135.529.952
08	Lợi nhuận (lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		289.421.818.406	(39.594.712.796)
09	(Tăng) giảm các khoản phải thu		(175.101.207.724)	83.308.068.518
10	Giảm (tăng) hàng tồn kho		292.747.802.457	(133.969.044.146)
11	Giảm các khoản phải trả		202.783.539.779	(187.101.012.220)
12	Giảm (tăng) chi phí trả trước		75.554.919.894	(26.010.282.347)
14	Tiền lãi vay đã trả		(65.641.313.996)	(108.390.610.117)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	19	(63.034.513.195)	(3.428.244.812)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(17.158.883.532)	(11.125.051.263)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) từ hoạt động kinh doanh		539.572.162.089	(426.310.889.183)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định		(24.048.215.547)	(2.258.413.635)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán tài sản cố định		636.223.330	680.148.121
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(81.833.000.000)	(969.467.081.450)
24	Tiền thu hồi cho vay		80.000.000.000	1.047.239.260.347
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(1.123.024.903.257)	(6.352.224.000.000)
26	Tiền thu hồi từ thanh lý các khoản đầu tư		499.528.230.000	4.734.867.548.000
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức được chia		723.196.261.195	332.513.497.401
30	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động đầu tư		74.454.595.721	(1.208.649.041.216)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (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
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu	23	70.000.000.000	-
33	Tiền thu từ đi vay	22	24.230.712.769	3.195.347.272.727
34	Tiền trả nợ gốc vay	22	(879.725.000.000)	(1.355.600.000.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động tài chính		(785.494.287.231)	1.839.747.272.727
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong năm		(171.467.529.421)	204.787.342.328
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		330.872.484.671	126.085.142.343
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	5	159.404.955.250	330.872.484.671


Lê Thị Thanh Hương
Người lập


Bùi Thanh Thảo
Kế toán trưởng


Bùi Ngọc Đức
Tổng Giám đốc



Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2023

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

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

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

Hoạt động kinh doanh chính trong năm hiện tại của Công ty 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, Đường Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 285 (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 268).

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 16.1. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2021/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (“Tập đoàn”) cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 để ngày 31 tháng 3 năm 2023.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất nói trên để có được các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn.

2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.4 Kỳ kế toán năm

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

2.5 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Hàng tồn kho

Hàng hóa bất động sản

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

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

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

Hàng tồn kho khác

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

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

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

- | | | |
|-----------------|---|--|
| Hàng hóa | - | chi phí mua theo phương pháp thực tế đích danh |
| Công cụ dụng cụ | - | chi phí mua theo phương pháp bình quân gia quyền |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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)

3.2 Hàng tồn kho (tiếp theo)

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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 riêng.

3.3 Các khoản phải thu

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

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

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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 riêng 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 riêng.

3.6 Khấu hao và hao mòn

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

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 khác	3 - 6 năm

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

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

3.7 *Bất động sản đầu tư*

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

Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi 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.

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

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

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán riêng 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 riêng 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 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 riêng và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

Các loại chi phí sau đây được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần từ 2 đến 3 năm hoặc ghi nhận phù hợp với doanh thu vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng:

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào các công ty con

Các khoản đầu tư vào công ty con mà trong đó Công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối mà Công ty nhận được từ số lợi nhuận thuần lũy kế của công ty con sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi của các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Đầu tư vào các công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối từ lợi nhuận thuần lũy kế của công ty liên kết sau ngày Công ty có ảnh hưởng đáng kể được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư góp vốn

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 riêng.

3.11 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.12 Trái phiếu phát hành

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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)

3.13 Cổ phiếu quỹ

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

3.14 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm 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.

Công ty trích lập các quỹ dự phòng sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của 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 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 riêng.

3.15 Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi 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 khi ghi nhận doanh thu:

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

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

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.

Cổ tức

Doanh thu được ghi nhận khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức của Công ty được xác lập.

Tiền cho thuê

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi 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 Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

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

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm 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 được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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 Thuế (tiếp theo)

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

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

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi 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 Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

3.17 Các bên liên quan

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

4. SỰ KIẾN QUAN TRỌNG TRONG NĂM

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

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	194.423.170	245.153.591
Tiền gửi ngân hàng	10.210.532.080	210.627.331.080
Các khoản tương đương tiền (*)	149.000.000.000	120.000.000.000
TỔNG CỘNG	<u>159.404.955.250</u>	<u>330.872.484.671</u>

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

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

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu từ bên khác	152.809.118.403	115.278.641.331
- Các khách hàng mua căn hộ	109.781.239.467	110.752.371.503
- Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Đông Nam Bộ ("Đông Nam Bộ")	38.115.689.031	-
- Khách hàng khác	4.912.189.905	4.526.269.828
Phải thu từ bên liên quan (Thuyết minh số 30)	104.826.519.867	87.979.654.103
TỔNG CỘNG	257.635.638.270	203.258.295.434
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (Thuyết minh số 10)	(38.463.114.371)	(879.597.738)
GIÁ TRỊ THUẦN	219.172.523.899	202.378.697.696

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Khang Hưng	126.000.000.000	-
Tổng Công ty Xây dựng Thủy lợi 4 - Công ty Cổ phần	91.490.048.921	91.490.048.921
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư và Thương mại Thăng Long	47.385.634.545	47.385.634.545
Khác	15.339.108.458	21.003.407.406
TỔNG CỘNG	280.214.791.924	159.879.090.872
Dự phòng trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 10)	(92.330.063.921)	(840.015.000)
GIÁ TRỊ THUẦN	187.884.728.003	159.039.075.872

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Cho vay bên liên quan (Thuyết minh số 30)	20.993.934.820	4.160.934.820
Trong đó:		
Ngắn hạn	20.993.934.820	2.035.934.820
Dài hạn	-	2.125.000.000

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

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY (tiếp theo)

Chi tiết các khoản cho vay tín chấp như sau:

Bên vay	Số cuối năm VND	Lãi suất
Công ty Cổ phần Sài Gòn Riverview	18.725.000.000	10,5%
Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Nha Trang	2.268.934.820	từ 7,5% đến 15%
TỔNG CỘNG	20.993.934.820	

9. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	Số cuối năm	VND Số đầu năm
Ngắn hạn		
Vốn góp của các hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD")	139.646.377.826	139.646.377.826
- Các bên liên quan	103.913.184.000	124.913.184.000
- Đông Nam Bộ	21.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn	14.733.193.826	14.733.193.826
Tạm ứng đầu tư	71.980.914.000	71.980.914.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Việt Tín	48.600.000.000	48.600.000.000
- Khác	23.380.914.000	23.380.914.000
Tạm ứng góp vốn	47.000.000.000	1.490.000.000.000
Ký quỹ, ký cược	39.528.324.823	42.020.395.103
- Công ty Cổ phần Vingroup	30.000.000.000	30.000.000.000
- Khác	9.528.324.823	12.020.395.103
Tạm ứng nhân viên	10.250.577.018	10.998.882.222
Khác	6.345.745.174	6.058.989.469
TỔNG CỘNG	314.751.938.841	1.760.705.558.620
Dự phòng phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 10)	(79.159.214.223)	(40.828.300.223)
GIÁ TRỊ THUẦN	235.592.724.618	1.719.877.258.397
Trong đó:		
Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 30)	155.820.635.945	1.620.155.170.511
Phải thu bên khác	158.931.302.896	140.550.388.109
Dài hạn		
Ký quỹ, ký cược dài hạn	7.203.463.000	1.530.463.000

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

10. DỰ PHÒNG PHẢI THU NGẮN HẠN KHÓ ĐÒI

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự phòng trả trước cho người bán	92.330.063.921	840.015.000
Dự phòng các khoản phải thu khác	79.159.214.223	40.828.300.223
Dự phòng các khoản phải thu	38.463.114.371	879.597.738
TỔNG CỘNG	<u>209.952.392.515</u>	<u>42.547.912.961</u>

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	42.547.912.961	13.228.527.893
<i>Cộng:</i> Dự phòng trích lập trong năm	167.954.479.554	30.019.385.068
<i>Trừ:</i> Hoàn nhập dự phòng trong năm	<u>(550.000.000)</u>	<u>(700.000.000)</u>
Số cuối năm	<u>209.952.392.515</u>	<u>42.547.912.961</u>

11. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Bất động sản dở dang	1.580.235.154.457	1.882.909.856.021
Bất động sản thành phẩm	49.854.212.747	31.374.627.174
Công cụ, dụng cụ	612.912.815	450.636.528
Hàng hóa	<u>262.030.159</u>	<u>8.976.992.912</u>
TỔNG CỘNG	<u>1.630.964.310.178</u>	<u>1.923.712.112.635</u>

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh

B09-DN

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

12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tài sản có định khác	VND
Nguyên giá:				
Số đầu năm	15.167.660.989	10.389.328.878	965.494.220	26.522.484.087
Mua trong năm	-	262.165.456	-	262.165.456
Thanh lý	(1.526.736.364)	(176.639.157)	-	(1.703.375.521)
Số cuối năm	13.640.924.625	10.474.855.177	965.494.220	25.081.274.022
Trong đó:				
Đã khấu hao hết	3.475.577.351	7.610.670.267	688.630.584	11.774.878.202
Giá trị khấu hao lũy kế:				
Số đầu năm	(9.198.515.923)	(8.604.098.934)	(826.038.414)	(18.628.653.271)
Khấu hao trong năm	(1.598.294.518)	(891.314.273)	(70.846.229)	(2.560.455.020)
Thanh lý	1.206.736.372	176.639.157	-	1.383.375.529
Số cuối năm	(9.590.074.069)	(9.318.774.050)	(896.884.643)	(19.805.732.762)
Giá trị còn lại:				
Số đầu năm	5.969.145.066	1.785.229.944	139.455.806	7.893.830.816
Số cuối năm	4.050.850.556	1.156.081.127	68.609.577	5.275.541.260

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

13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

			VND
	<i>Phần mềm</i>	<i>Tài sản khác</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:			
Số đầu năm	7.509.511.402	1.373.900.605	8.883.412.007
Mua trong năm	<u>1.566.000.000</u>	-	<u>1.566.000.000</u>
Số cuối năm	<u>9.075.511.402</u>	<u>1.373.900.605</u>	<u>10.449.412.007</u>
<i>Trong đó:</i>			
<i>Đã hao mòn hết</i>	4.392.254.917	310.734.600	4.702.989.517
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Số đầu năm	(5.724.085.578)	(1.053.775.599)	(6.777.861.177)
Hao mòn trong năm	<u>(832.193.907)</u>	<u>(114.500.000)</u>	<u>(946.693.907)</u>
Số cuối năm	<u>(6.556.279.485)</u>	<u>(1.168.275.599)</u>	<u>(7.724.555.084)</u>
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	<u>1.785.425.824</u>	<u>320.125.006</u>	<u>2.105.550.830</u>
Số cuối năm	<u>2.519.231.917</u>	<u>205.625.006</u>	<u>2.724.856.923</u>

14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	VND
	<i>Nhà cửa và vật kiến trúc</i>
Nguyên giá:	
Số đầu năm	75.492.863.966
Thanh lý, nhượng bán	<u>(3.180.327.043)</u>
Số cuối năm	<u>72.312.536.923</u>
Giá trị khấu hao lũy kế:	
Số đầu năm	(6.037.666.482)
Khấu hao trong năm	(1.406.666.210)
Thanh lý, nhượng bán	<u>423.296.735</u>
Số cuối năm	<u>(7.021.035.957)</u>
Giá trị còn lại:	
Số đầu năm	<u>69.455.197.484</u>
Số cuối năm	<u>65.291.500.966</u>

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

14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

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:

	Năm nay	VND Năm trước
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	4.451.573.743	4.315.594.985
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm	1.435.382.816	1.514.443.504

Các khoản tiền thuê thu được hàng năm trong tương lai được trình bày trong *Thuyết minh số 31*.

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

15. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	Số cuối năm	VND Số đầu năm
Chi phí phát triển phần mềm	25.514.284.091	1.690.000.000
Khác	272.724.995	202.724.995
TỔNG CỘNG	25.787.009.086	1.892.724.995

16. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Số cuối năm	VND Số đầu năm
Đầu tư vào công ty con (<i>Thuyết minh số 16.1</i>)	12.298.875.800.682	10.232.358.927.425
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	(17.324.947.848)	(18.077.207.067)
TỔNG CỘNG	12.281.550.852.834	10.214.281.720.358

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh

B09-DN

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

16. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

16.1 Đầu tư vào công ty con

Chi tiết khoản đầu tư vào các công ty con trực tiếp như sau:

Tên công ty con	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Số cuối năm		Số đầu năm	
			Tỷ lệ sở hữu %	Giá gốc đầu tư VND	Tỷ lệ sở hữu %	Giá gốc đầu tư VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hà An ("Hà An") (i)	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	99,99	8.976.991.224.626	99,99	7.476.991.224.626
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh ("DXS")	Môi giới BĐS	Đang hoạt động	60,33	2.015.908.236.056	60,33	2.015.908.236.056
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Phúc Hưng Phát ("Phuc Hung Phat") (ii)	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	100	755.000.000.000	-	-
Công ty TNHH Đầu tư DHG ("Đầu tư DHG") (ii)	Đầu tư	Đang hoạt động	85	297.500.000.000	-	-
Công ty Cổ phần Sài Gòn Riverview ("Saigon Riverview") (iv)	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	48	166.496.340.000	99,99	349.650.000.000
Công ty Cổ phần Đất Xanh E&C ("Đất Xanh E&C")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	76	75.500.000.000	76	73.500.000.000
Công ty TNHH MTV Đất Xanh Tech ("Dat Xanh Tech") (iii)	Đầu tư	Đang hoạt động	100	10.150.000.000	-	-
Công ty TNHH Athena Invest ("Athena Invest") (iii)	Đầu tư	Đang hoạt động	100	640.000.000	-	-
Công ty TNHH Pathenon Holdings ("Pathenon Holdings") (iii)	Đầu tư	Đang hoạt động	100	640.000.000	-	-
Công ty TNHH Đất Xanh Finance ("Đất Xanh Finance") (iii)	Đầu tư	Đang hoạt động	100	50.000.000	-	-
Công ty Cổ phần Vicco Sài Gòn ("Vicco Saigon") (iv)	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	-	-	99,99	264.605.025.849
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Miền Bắc ("DXI") (iv)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	-	-	99,99	51.704.440.894

TỔNG CỘNG

Dự phòng đầu tư vào công ty con

12.298.875.800.682	10.232.358.927.425
(17.324.947.848)	(18.077.207.067)
12.281.550.852.834	10.214.281.720.358

GIÁ TRỊ THUẬN

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

16. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

16.1 Đầu tư vào công ty con (tiếp theo)

- (i) Công ty đã góp thêm vốn vào Hà An với số tiền là 1.500.000.000.000 VND theo Nghị quyết Hội đồng quản trị ("HĐQT") số 17a/2021/NQ-HDQT ngày 9 tháng 9 năm 2021.
- (ii) Công ty đã tiến hành góp vốn thành lập Phúc Hưng Phát và Đầu tư DHG với số tiền là 755.000.000.000 VND và 297.500.000.000 VND theo Nghị quyết HĐQT số 21/2021/NQ-HDQT ngày 17 tháng 11 năm 2021 và theo Nghị quyết số 23/2022/NQ-HDQT ngày 24 tháng 1 năm 2022.
- (iii) Công ty đã tiến hành góp vốn thành lập Đất Xanh Tech, Athena Invest, Patheon Holding, Đất Xanh Finance với tổng số tiền là 11.480.000.000 theo Nghị quyết HĐQT số 21/2021/NQ-HDQT ngày 17 tháng 11 năm 2021.
- (iv) Công ty đã tiến hành chuyển nhượng toàn bộ cổ phần nắm giữ tại Vicco Saigon và DXI và 52% cổ phần nắm giữ tại Saigon Reiverview cho Công ty Cổ phần Hội An Invest ("Hội An Invest") theo Nghị quyết HĐQT số 28/2021/NQ-HDQT ngày 27 tháng 12 năm 2021.

17. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí hoa hồng môi giới, nhà mẫu	75.435.907.086	137.642.905.823
Khác	2.709.755.849	2.374.836.928
TỔNG CỘNG	78.145.662.935	140.017.742.751

18. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả các bên khác	93.355.647.350	117.668.694.043
- Công ty TNHH Xây dựng Bình Định	14.664.909.374	14.664.909.374
- Công ty Cổ phần Xây dựng và Thiết kế Nội thất Việt Nhật	10.585.808.724	12,293,618,112
- Công ty Cổ phần Xây lắp và Vật tư Xây dựng	10.988.895.277	10.988.895.277
- Khác	57.116.033.975	79,721,271,280
Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 30)	6.759.023.118	6.033.994.590
TỔNG CỘNG	100.114.670.468	123.702.688.633

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

19. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	VND			
	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	Số cuối năm
Thuế giá trị gia tăng	23.739.372.557	42.849.479.553	35.226.210.854	31.362.641.256
Thuế TNDN	224.783.818.000	9.682.857.515	63.034.513.195	171.432.162.320
Thuế thu nhập cá nhân	2.623.493.708	14.312.271.371	14.873.293.993	2.062.471.086
Khác	-	17.738.441.963	-	17.738.441.963
TỔNG CỘNG	<u>251.146.684.265</u>	<u>84.583.050.402</u>	<u>113.134.018.042</u>	<u>222.595.716.625</u>

20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí xây dựng dự án	34.802.691.979	10.106.212.504
Chi phí lãi vay	18.519.953.511	13.970.786.909
Chi phí môi giới	10.909.451.077	1.827.727.273
TỔNG CỘNG	<u>64.232.096.567</u>	<u>25.904.726.686</u>

21. PHẢI TRẢ KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	269.610.500.554	1.421.335.952.745
Phải trả lãi vay	222.816.398.629	74.706.863.012
Phí bảo trì	12.730.063.584	432.295.089
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	9.234.272.810	15.855.121.052
Nhận góp vốn theo HĐHTKD từ các bên liên quan	7.366.596.913	1.265.159.629.975
Thu hộ tiền cho chủ đầu tư dự án	5.507.404.363	5.487.926.863
Phải trả các khoản đầu tư	2.286.551.337	52.326.114.777
Khác	9.669.212.918	7.368.001.977
Dài hạn	3.921.382.938.366	2.001.477.389.000
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	3.206.477.389.000	2.001.477.389.000
Nhận góp vốn theo HĐHTKD từ các bên liên quan	714.905.549.366	-
TỔNG CỘNG	<u>4.190.993.438.920</u>	<u>3.422.813.341.745</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 30)</i>	4.029.220.993.983	3.349.916.111.552
<i>Phải trả bên khác</i>	161.772.444.937	72.897.230.193

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

22. VAY

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	1.728.295.093.401	2.352.127.280.387
Vay bên liên quan (Thuyết minh số 22.1)	1.287.275.000.000	2.167.000.000.000
Trái phiếu (Thuyết minh số 22.2)	47.654.562.450	185.127.280.387
Vay ngắn hạn từ ngân hàng (Thuyết minh số 22.3)	24.290.530.951	-
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 22.4)	369.075.000.000	-
Dài hạn	199.541.647.731	562.972.272.727
Trái phiếu (Thuyết minh số 22.4)	199.541.647.731	562.972.272.727
TỔNG CỘNG	<u>1.927.836.741.132</u>	<u>2.915.099.553.114</u>

Tình hình tăng giảm các khoản vay như sau:

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	2.915.099.553.114	1.060.256.182.470
Vay trong năm	24.230.712.769	3.207.000.000.000
Trả nợ gốc vay	(879.725.000.000)	(1.355.600.000.000)
Phát hành cổ phiếu chuyển đổi trái phiếu	(140.000.000.000)	-
Chi phí phát hành trái phiếu	-	(11.652.727.273)
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	8.231.475.249	15.096.097.917
Số cuối năm	<u>1.927.836.741.132</u>	<u>2.915.099.553.114</u>

22.1 Vay bên liên quan

Bên liên quan	Năm nay (VND)	Ngày đến hạn	Mục đích	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
Hà An (*)	1.080.000.000.000	Ngày 31 tháng 12 năm 2023	Bổ sung vốn lưu động	6%	Tín chấp
Hội An Invest (*)	207.275.000.000	Từ ngày 2 tháng 6 năm 2023 đến ngày 4 tháng 6 năm 2023	Bổ sung vốn lưu động	10,5%	Tín chấp
TỔNG CỘNG	<u>1.287.275.000.000</u>				

(*) Hội An Invest và Hà An có quyền yêu cầu Công ty hoàn trả trước hạn đối với khoản cho vay này.

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

22. VAY (tiếp theo)

22.2 Trái phiếu ngắn hạn

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

Tổ chức thu xếp phát hành	Số cuối năm (VND)	Ngày đến hạn	Mục đích	Hình thức đảm bảo
Công ty Cổ Phần Chứng Khoán Bản Việt (*)				
Ngày phát hành 28 tháng 5 năm 2019	48.000.000.000	Ngày 28 tháng 5 năm 2024	Bổ sung vốn lưu động	Tín chấp
Chi phí phát hành trái phiếu chưa phân bổ	(345.437.550)			
TỔNG CỘNG	<u>47.654.562.450</u>			

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

- Ngày đến hạn: 5 năm kể từ ngày phát hành.
- Chuyển đổi: Trái phiếu có thể được chuyển đổi toàn bộ hoặc một phần, sau tròn 1 năm kể từ ngày phát hành.
- Lãi suất: 7%/năm
- Giá chuyển đổi: 19.983 VND/cổ phiếu và có thể được điều chỉnh khi xảy ra các Sự kiện Điều chỉnh.
- Quyền mua lại trước hạn: Trong khoảng thời gian từ tháng thứ 38 đến tháng thứ 48 của thời hạn phát hành trái phiếu. Công ty được quyền mua lại trước hạn với tổng giá trị không vượt quá 20% tổng giá trị trái phiếu. Lãi suất áp dụng đối với trái phiếu được mua lại trước hạn là 10,5%/năm. Trong năm, Công ty đã phát hành 4.503.828 cổ phiếu và 2.502.126 cổ phiếu nhằm chuyển đổi 90 trái phiếu có tổng mệnh giá 90.000.000.000 VND và 50 trái phiếu có tổng mệnh giá 50.000.000.000 VND với giá chuyển đổi là 19.983 VND/cổ phiếu và tỷ lệ chuyển đổi là 50.042 cổ phiếu/trái phiếu theo Nghị quyết HĐQT số 01/2022/NQ-DXG/HĐQT ngày 10 tháng 1 năm 2022 và Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 24/2022/NQ-DXG/HĐQT ngày 26 tháng 9 năm 2022.
- Mục đích: Phát triển quỹ đất, bổ sung vốn lưu động và cơ cấu lại nguồn vốn hoạt động của Công ty.

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

22. VAY (tiếp theo)

22.3 Vay ngắn hạn ngân hàng

Ngân hàng	Năm nay (VND)	Ngày đến hạn	Mục đích	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam	<u>24.290.530.951</u>	Ngày 1 tháng 6 năm 2023	Bổ sung vốn lưu động	10,5%	Tiền gửi có kỳ hạn ngân hàng trị giá 4.000.000.000 VND

22.4 Trái phiếu dài hạn

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

Tổ chức thu xếp phát hành	Số cuối năm (VND)	Ngày đến hạn	Mục đích	Hình thức đảm bảo
---------------------------	----------------------	--------------	----------	-------------------

Công ty Cổ Phần Chứng Khoán SSI

Ngày phát hành 18 tháng 3 năm 2021	370.000.000.000	Ngày 18 tháng 3 năm 2023	Bổ sung vốn lưu động	51.082.115 cổ phiếu DXS
Chi phí phát hành trái phiếu chưa phân bổ	(925.000.000)			
	<u>369.075.000.000</u>			

Công ty Cổ Phần Chứng Khoán Ngân Hàng Công Thương Việt Nam

Ngày phát hành 31 tháng 12 năm 2021	200.000.000.000	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Bổ sung vốn lưu động	6.000.000 cổ phiếu DXS
Chi phí phát hành trái phiếu chưa phân bổ	(458.352.269)			
	<u>199.541.647.731</u>			

TỔNG CỘNG

568.616.647.731

Trong đó:

Vay dài hạn đến hạn trả	369.075.000.000
Vay dài hạn	199.541.647.731

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh

B09-DN

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

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU

23.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Năm trước						VND
Số đầu năm	5.200.346.670.000	10.677.980.806	(2.500.560.000)	76.946.451.831	906.688.558.742	6.192.159.101.379
Cổ phiếu thưởng	-	-	-	-	1.387.823.288.515	1.387.823.288.515
Lợi nhuận thuần trong năm	777.383.810.000	-	-	-	(777.383.810.000)	-
Số cuối năm	<u>5.977.730.480.000</u>	<u>10.677.980.806</u>	<u>(2.500.560.000)</u>	<u>76.946.451.831</u>	<u>1.517.128.037.257</u>	<u>7.579.982.389.894</u>
Năm nay						
Số đầu năm	5.977.730.480.000	10.677.980.806	(2.500.560.000)	76.946.451.831	1.517.128.037.257	7.579.982.389.894
Phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động (*)	70.000.000.000	-	-	-	-	70.000.000.000
Phát hành cổ phiếu để chuyển đổi trái phiếu (**)	70.059.540.000	69.720.460.000	-	-	-	139.780.000.000
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	23.145.206.567	(23.145.206.567)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(34.717.809.850)	(34.717.809.850)
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	602.600.595.334	602.600.595.334
Số cuối năm	<u>6.117.790.020.000</u>	<u>80.398.440.806</u>	<u>(2.500.560.000)</u>	<u>100.091.658.398</u>	<u>2.061.865.616.174</u>	<u>8.357.645.175.378</u>

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

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

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

(**) Vào ngày 23 tháng 2 năm 2022 và ngày 26 tháng 9 năm 2022, Công ty đã phát hành 4.503.828 cổ phiếu và 2.502.126 cổ phiếu nhằm chuyển đổi 90 trái phiếu có tổng mệnh giá 90.000.000.000 VND và 50 trái phiếu có tổng mệnh giá 50.000.000.000 VND với giá chuyển đổi là 19.983 VND/cổ phiếu và tỷ lệ chuyển đổi là 50.042 cổ phiếu/trái theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 01/2022/NQ-DXG/HĐQT ngày 10 tháng 1 năm 2022 và Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 24/2022/NQ-DXG/HĐQT ngày 26 tháng 9 năm 2022. Các trái phiếu này đã được Công ty phát hành vào năm 2019. Việc chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu được thực hiện theo phương án phát hành trái phiếu chuyển đổi đã được Đại hội Đồng cổ đông và Hội đồng Quản trị của Công ty thông qua trước đây.

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

23.2 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

	Năm nay	VND Năm trước
Vốn đã góp của chủ sở hữu		
Số đầu năm	5.977.730.480.000	5.200.346.670.000
Cổ phiếu thưởng	-	777.383.810.000
Phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động	70.000.000.000	-
Phát hành cổ phiếu để chuyển đổi trái phiếu	70.059.540.000	-
Số cuối năm	<u>6.117.790.020.000</u>	<u>5.977.730.480.000</u>

23.3 Cổ phiếu phổ thông

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

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

24. DOANH THU

24.1 Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu từ bán căn hộ	642.080.035.539	1.749.994.166
Doanh thu từ dịch vụ tư vấn phát triển bất động sản	309.700.000.000	143.300.000.000
Doanh thu từ dịch vụ quản lý và cho thuê bất động sản	23.786.548.870	20.219.055.388
Doanh thu dịch vụ bất động sản	8.436.185.024	43.367.677.784
TỔNG CỘNG	984.002.769.433	208.636.727.338
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu với bên khác</i>	649.332.566.818	6.065.589.151
<i>Doanh thu với bên liên quan</i>	334.670.202.615	202.571.138.187

24.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Cổ tức nhận được	699.999.076.278	300.000.000.000
Thu nhập từ lãi cho vay, lãi tiền gửi	25.488.774.769	25.258.875.033
Thu nhập từ thanh lý các khoản đầu tư	20.200.000	1.517.650.531.208
TỔNG CỘNG	725.508.051.047	1.842.909.406.241

25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn bán căn hộ	361.639.365.415	1.794.646.650
Giá vốn dịch vụ tư vấn phát triển bất động sản	29.441.232.668	14.163.238.041
Giá vốn dịch vụ quản lý và cho thuê bất động sản	20.923.723.122	13.683.395.975
TỔNG CỘNG	412.004.321.205	29.641.280.666

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

26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	218.309.660.051	205.039.432.035
Chi phí phát hành trái phiếu	8.231.475.249	15.096.097.917
Hoàn nhập dự phòng đầu tư tài chính	(752.259.219)	(121.165.433.162)
Chi phí khác	520.880.263	63.048.908.248
TỔNG CỘNG	226.309.756.344	162.019.005.038

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí bán hàng	76.527.321.283	7.685.419.438
Chi phí môi giới	49.317.191.319	-
Chi phí quảng cáo	18.460.674.189	-
Chi phí lương	7.420.040.660	6.960.834.224
Chi phí khấu hao và hao mòn	209.288.200	592.382.251
Chi phí khác	1.120.126.915	132.202.963
Chi phí quản lý doanh nghiệp	361.297.806.137	250.270.750.880
Chi phí dự phòng	167.404.479.554	29.319.385.068
Chi phí lương	103.173.050.767	106.804.192.589
Chi phí dịch vụ mua ngoài	44.354.221.217	87.532.132.399
Chi phí tư vấn phát hành trái phiếu	33.151.942.083	-
Chi phí khấu hao và hao mòn	3.275.146.443	4.744.369.106
Chi phí khác	9.938.966.073	21.870.671.718
TỔNG CỘNG	437.825.127.420	257.956.170.318

28. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập khác	2.924.816.203	10.525.679.023
Thu nhập từ phạt hợp đồng	2.016.815.740	9.956.021.321
Thu nhập từ thanh lý tài sản cố định	308.636.371	518.181.818
Khác	279.364.100	51.475.884
Chi phí khác	19.434.960.672	391.157.201
Chi phí phạt thuế trích trước	17.942.489.723	296.823.180
Chi phí phạt thanh lý hợp đồng	688.348.505	-
Khác	484.122.452	94.334.021
TỔNG CỘNG	(16.510.144.469)	10.134.521.822

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

29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

Các báo cáo thuế của 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 riêng có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

29.1 Chi phí thuế TNDN

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	9.420.008.058	226.067.688.494
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	262.849.457	-
Chi phí (thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	4.578.018.193	(1.826.777.630)
TỔNG CỘNG	14.260.875.708	224.240.910.864

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
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	616.861.471.042	1.612.064.199.379
Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Công ty	123.372.294.208	322.412.839.876
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Lỗi năm trước chuyển sang	-	(57.517.859.287)
Cổ tức nhận được	(139.999.815.256)	(60.000.000.000)
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	262.849.457	
Lỗi thuế không ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại	155.762.888	
Hoàn nhập dự phòng	-	(3.060.376.977)
Chi phí không được trừ	30.469.784.411	22.406.307.252
Chi phí thuế TNDN	14.260.875.708	224.240.910.864

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

29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

29.2 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 Công ty khác với thu nhập được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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 Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

29.3 Thuế TNDN hoãn lại

Công ty đã ghi nhận khoản tài sản thuế TNDN hoãn lại với các biến động trong năm báo cáo và năm trước như sau:

	VND			
	<i>Bảng cân đối kế toán riêng</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí phải trả Thuế TNDN đã nộp từ các khoản tiền thanh toán theo tiến độ của khách hàng (*)	-	255.000.000	(255.000.000)	255.000.000
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	-	4.323.018.193	(4.323.018.193)	1.571.777.630
(Chi phí) thu nhập thuế thu nhập hoãn lại tính vào báo cáo kết quả kinh doanh riêng			(4.578.018.193)	1.826.777.630

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

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

30. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan có quan hệ kiểm soát và các bên liên quan có giao dịch trọng yếu với Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 chi tiết như sau:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>
Hà An	Công ty con
Vicco Saigon	Công ty con
Hội An Invest	Công ty con
Saigon Riverview	Công ty con
Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Dịch vụ Hà Thuận Hùng ("Hà Thuận Hùng")	Công ty con
Công ty TNHH Đầu tư Sài Gòn Riverside ("Saigon Riverside")	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Thăng Long ("Thăng Long Petrol")	Công ty con
Công ty Cổ phần In Nông Nghiệp ("In Nông Nghiệp")	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Phước Sơn ("Phước Sơn")	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Đất Viễn Đông ("Vidoland")	Công ty con
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Hà An Land ("Hà An Land")	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Tây Nam Bộ ("BDS Tây Nam Bộ")	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Nha Trang ("Dầu khí Nha Trang")	Công ty con
Công ty TNHH Charm & CI Việt Nam ("Charm & CI")	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất Động sản Đông Nam Bộ ("BDS Đông Nam Bộ")	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Miền Đông ("BDS Miền Đông")	Công ty con
Công ty TNHH MTV Smart City ("Smart City")	Công ty con
Công ty Cổ phần Bất động sản Bắc Miền Tây ("BDS Bắc Miền Tây")	Công ty con
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Bắc Bộ ("BDS Bắc Bộ")	Công ty con
DXI	Công ty con
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Ngọc Lễ ("Ngọc Lễ")	Công ty con
Patheon Holdings	Công ty con
Đầu tư DHG	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Diamond Tower ("Diamond")	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Ruby Tower ("Ruby")	Công ty con
Công ty TNHH Nhà Ở Ngay Việt Nam ("Nhà Ở Ngay")	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Bình Phước ("Bình Phước")	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Bình Thuận ("Bình Thuận")	Công ty con
DXS	Công ty con
Đất Xanh Tech	Công ty con
Đất Xanh Finance	Công ty con
Athena Invest	Công ty con
Công ty Cổ phần Đất Xanh Miền Trung ("Đất Xanh Miền Trung")	Công ty con
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Địa ốc Đất Xanh Miền Bắc ("Đất Xanh Miền Bắc")	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Đất Xanh Miền Nam ("Đất Xanh Miền Nam")	Công ty con
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Đất Xanh Miền Tây ("Đất Xanh Miền Tây")	Công ty con
Công ty Cổ phần Địa ốc Viethomes ("Viethomes")	Công ty con
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất Động Sản Đất Xanh Nam Trung Bộ ("Đất Xanh Nam Trung Bộ")	Công ty con
Công ty Cổ phần Bất động sản Bắc Trung Bộ ("BDS Bắc Trung Bộ")	Công ty con
Công ty Cổ phần Đô thị Thông minh Việt Nam ("Đất Xanh Đà Nẵng")	Công ty con

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

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

Danh sách các bên liên quan có quan hệ kiểm soát và các bên liên quan có giao dịch trọng yếu với Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 chi tiết như sau: (tiếp theo)

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>
Công ty Cổ phần Bất động sản Nam Miền Trung ("Đất Xanh Nam Miền Trung")	Công ty con
Công ty Cổ phần Bất động sản Duyên Hải ("Đất Xanh Duyên Hải")	Công ty con
Công ty Cổ phần Dịch vụ Nam Bộ Invest ("Đất Xanh Nam Bộ")	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ City Real ("City Real")	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Saigon Real ("Saigon Real")	Công ty con
Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Emerald ("Đất Xanh Emerald")	Công ty con
Công ty TNHH MTV Phát triển Đô thị ("Đất Xanh Quảng Ngãi")	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Đất Xanh Miền Đông ("Đất Xanh Miền Đông")	Công ty con
Công ty Cổ phần Bất động sản Cần Thơ ("BDS Cần Thơ")	Công ty con
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Nam Miền Tây ("BDS Nam Miền Tây")	Công ty con
Công ty TNHH MTV Smart Property ("Smart Prop")	Công ty con
Công ty TNHH Phát triển Đô thị Quảng Bình ("Đất Xanh Quảng Bình")	Công ty con
Công ty TNHH Đất Mới Minh Hưng ("Đất Mới Minh Hưng")	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Đồng Nai ("Đầu tư Đồng Nai")	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Đồng Nai ("BDS Đồng Nai")	Công ty con
Công ty Cổ phần Đất Xanh Premium ("Đất Xanh Premium")	Công ty con
Công ty Cổ phần BDS Đất Xanh Plus ("Đất Xanh Plus") (đến ngày 29 tháng 4 năm 2022)	Công ty con
Công ty Cổ phần Bất động sản Linkgroup ("Linkgroup")	Công ty con
Công ty TNHH Đầu tư Linkland ("Linkland")	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Linkhouse ("Linkhouse")	Công ty con
Công ty Cổ phần Bất động sản Linkhouse Miền Trung ("Linkhouse Miền Trung")	Công ty con
Công ty Cổ phần Bất động sản Linkhouse Tây Nam ("Linkhouse Tây Nam")	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Thuận Thiên Phát ("Thuận Thiên Phát")	Công ty con
Công ty Cổ phần Bất động sản Ecohome ("Ecohome")	Công ty con
Công ty Cổ phần Bất động sản Kết Nối ("BDS Kết Nối")	Công ty con
Công ty Cổ phần Hùng Vương ("Hùng Vương")	Công ty con
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Bất động sản Kinh Bắc ("Kinh Bắc")	Công ty con
Công ty Cổ phần Bất động sản S-Homes Group ("S-Homes")	Công ty con
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Duyên Hải Miền Tây ("Duyên Hải Miền Tây")	Công ty con
Công ty Cổ phần Công nghệ Dịch vụ Môi giới Ohio ("Ohio")	Công ty con
Công ty Cổ phần Bất động sản Quốc tế ("Đất Xanh International")	Công ty con
Công ty Cổ phần Propcom (trước đây là Công ty Cổ phần Bất động sản Redvn) ("Propcom")	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ DN Premium ("DN Premium")	Công ty con
Công ty Cổ phần Bất động sản City Invest ("City Invest")	Công ty con
Công ty Cổ phần Địa Ốc Tây Nguyên ("Địa Ốc Tây Nguyên")	Công ty con

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

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

Danh sách các bên liên quan có quan hệ kiểm soát và các bên liên quan có giao dịch trọng yếu với Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 chi tiết như sau: (tiếp theo)

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Bất động sản Central Real ("Central Real")	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Bất động sản Bình Nguyên Res ("Bình Nguyên Res")	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Bất động sản Mekong Res ("Mekong Res")	Công ty con
Công ty Cổ phần Cửa Long Homes ("Cửa Long Homes")	Công ty con
Công ty Cổ phần Bất động sản VN Smarthomes ("VN Smarthomes")	Công ty con
Đất Xanh E&C	Công ty con
Công ty Cổ phần Xây dựng FBV ("Xây dựng FBV")	Công ty con
Công ty Cổ phần Công Nghệ Bất động sản Việt Nam ("Công Nghệ BĐS")	Công ty con
Công ty Cổ phần Công nghệ Thông tin Bất động sản Việt Nam ("Công nghệ Thông tin BĐS")	Công ty con
Công ty Cổ phần Dịch vụ Quản lý Tài sản và Đầu tư Asahi Japan ("Asahi")	Công ty con
Công ty Cổ phần Dịch vụ Tài chính Bất động sản Tulip ("Tulip")	Công ty con
Công ty TNHH Nông nghiệp Lifarm ("Lifarm")	Công ty con
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư S-Advices ("S-Advices")	Công ty con
Công ty TNHH Tư vấn S-Media ("S-Media")	Công ty con
Công ty TNHH S-O Farm ("S-O Farm")	Công ty con
Công ty TNHH Regal Food ("Regal")	Công ty con
Công ty TNHH Công nghệ S-Tech ("S-Tech")	Công ty con
Công ty TNHH Đầu tư BĐS Phúc Hưng Phát ("Phúc Hưng Phát")	Công ty con
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Thương mại Xuân Định ("Xuân Định") (đến ngày 22 tháng 6 năm 2022)	Công ty liên kết
Ông Lương Trí Thìn	Chủ tịch
Ông Nguyễn Phạm Anh Tài	Thành viên HĐQT
Ông Bùi Ngọc Đức	Thành viên HĐQT
Ông Hà Đức Hiếu	kiêm Tổng Giám đốc
Bà Đỗ Thị Thái	Thành viên HĐQT
Ông Lương Trí Thảo	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Trường Sơn	Phó Tổng Giám đốc
Ông Lê Hào	Phó Tổng Giám đốc
Ông Dương Văn Bắc	Phó Tổng Giám đốc
Ông Lê Văn Hưng	Phó Tổng Giám đốc

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

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

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

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	VND	
		Năm nay	Năm trước
Hà An	Góp vốn	1.500.000.000.000	3.281.974.000.000
	Vay	1.080.000.000.000	-
	Cổ tức	699.999.076.278	300.000.000.000
	Doanh thu phát triển dự án	309.700.000.000	143.300.000.000
	Doanh thu cho thuê BĐS	16.534.017.591	15.903.460.403
	Ứng trước góp vốn	47.000.000.000	1.490.000.000.000
	Chuyển nhượng cổ phần	-	2.499.980.000.000
Hội An Invest	Hoàn tiền đi vay	879.725.000.000	-
	Chuyển nhượng cổ phần	499.528.230.000	-
	Hoàn tiền HĐHTKD	499.526.000.000	130.000.000.000
	Lãi vay	86.978.576.713	71.037.821.916
	Góp vốn	-	1.500.000.000.000
	Đi vay	-	1.457.000.000.000
Phước Sơn	Cần trừ khoản vay	1.080.000.000.000	-
	Lãi vay	61.130.958.904	3.669.041.096
	Vay	-	1.080.000.000.000
Phúc Hưng Phát	Góp vốn	755.000.000.000	-
Đầu tư DHG	Góp vốn	297.500.000.000	-
Saigon Riverside Saigon Riverview	Hoàn tiền HĐHTKD	32.000.000.000	167.000.000
	Cho vay	16.600.000.000	2.125.000.000
	Lãi cho vay	1.703.481.158	352.086.472
Vicco Saigon	Phí dịch vụ	10.349.816.796	11.290.709.232
	Góp vốn	-	6.750.000.000
Đất Xanh Tech	Góp vốn	10.150.000.000	-
Dat Xanh MienTrung	Doanh thu dịch vụ BĐS	8.436.185.024	43.367.677.784
Đất Xanh E&C	Góp vốn	2.000.000.000	73.500.000.000
	Chuyển nhượng cổ phần	-	51.000.000.000
Athena Invest	Góp vốn	640.000.000	-
Patheon Holdings	Góp vốn	640.000.000	-
Dat Xanh Mien Nam	Nhận dịch vụ môi giới BĐS	476.222.143	820.846.923
Đất Xanh Finance	Góp vốn	50.000.000	-
Dat Xanh Mien Bac	Vốn góp theo HĐHTKD	-	13.266.000.000
DXI	Cho vay	-	41.867.336.165
	Nhận ký quỹ	-	23.800.000.000
	Lãi cho vay	-	1.666.944.818

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

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

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

VND				
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<i>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</i>				
Hà An	Công ty con	Doanh thu dịch vụ BĐS	55.989.000.000	-
Đất Xanh Miền Trung	Công ty con	Doanh thu dịch vụ BĐS	46.984.249.087	47.704.445.562
Đông Nam Bộ (*)	Công ty con	Doanh thu dịch vụ BĐS	-	38.115.689.031
Khác	Bên liên quan	Doanh thu bán BĐS	1.853.270.780	2.159.519.510
			<u>104.826.519.867</u>	<u>87.979.654.103</u>
<i>Phải thu về cho vay</i>				
Saigon Riverview	Công ty con	Cho vay	18.725.000.000	2.125.000.000
Dầu khí Nha Trang	Công ty con	Cho vay	2.268.934.820	2.035.934.820
			<u>20.993.934.820</u>	<u>4.160.934.820</u>
<i>Phải thu ngắn hạn khác</i>				
Đất Xanh Nam Trung Bộ	Công ty con	Vốn góp theo HĐHTKD	103.913.184.000	103.913.184.000
Hà An	Công ty con	Tạm ứng	47.000.000.000	1.490.000.000.000
		Khác	349.041.100	-
Sài Gòn Riverview	Công ty con	Lãi cho vay	2.055.567.630	352.086.472
Ông Lương Trí Tú	Cổ đồng	Tạm ứng	1.793.413.900	1.793.413.900
Dầu khí Nha Trang	Công ty con	Lãi cho vay	676.325.589	437.312.133
Đông Nam Bộ (*)	Công ty con	Vốn góp theo HĐHTKD	-	21.000.000.000
Vicco Sài Gòn	Công ty con	Ký quỹ	-	2.566.070.280
Bên khác	Khác	Khác	33.103.726	93.103.726
			<u>155.820.635.945</u>	<u>1.620.155.170.511</u>
<i>Phải trả người bán ngắn hạn</i>				
Vicco Sai Gon	Công ty con	Dịch vụ BĐS	6.487.744.650	4.234.015.962
Đông Nam Bộ (*)	Công ty con	Dịch vụ BĐS	-	1.273.321.716
DXS	Công ty con	Dịch vụ BĐS	271.278.468	526.656.912
			<u>6.759.023.118</u>	<u>6.033.994.590</u>

(*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Đông Nam Bộ không còn là bên liên quan của Công ty.

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

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

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

VND				
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<i>Phải trả khác</i>				
Hà An	Công ty con	Nhận ký quỹ	3.206.950.000.000	2.001.950.000.000
Sài Gòn Riverside	Công ty con	Vốn nhận từ HĐHTKD	350.308.642.030	382.308.642.030
Hội An Invest	Công ty con	Lãi vay	158.016.398.629	71.037.821.916
		Vốn nhận từ HĐHTKD	-	499.526.000.000
Vidoland	Công ty con	Vốn nhận từ HĐHTKD	121.121.039.416	121.171.039.416
Dầu Khí Thăng Long	Công ty con	Vốn nhận từ HĐHTKD	112.489.220.930	112.579.220.930
Phước Sơn	Công ty con	Lãi vay	64.800.000.000	3.669.041.096
Đất Xanh Miền Nam	Công ty con	Vốn nhận từ HĐHTKD	7.366.596.913	7.366.596.913
		Nhận ký quỹ	100.000.000	100.000.000
Hà Thuận Hùng	Công ty con	Thu hộ tiền dự án	2.911.174.538	2.911.174.538
DXS	Công ty con	Thu hộ tiền dự án	2.480.489.982	2.461.012.482
Xuân Định	Công ty con	Vốn nhận từ HĐHTKD	-	131.056.646.990
In Nông Nghiệp	Công ty con	Vốn nhận từ HĐHTKD	-	11.151.483.696
Khác	Bên liên quan	Khác	2.677.431.545	2.627.431.545
			4.029.220.993.983	3.349.916.111.552
<i>Vay ngắn hạn</i>				
Hà An	Công ty con	Vay	1.080.000.000.000	-
Hội An Invest	Công ty con	Vay	207.275.000.000	1.087.000.000.000
Phước Sơn	Công ty con	Vay	-	1.080.000.000.000
			1.287.275.000.000	2.167.000.000.000

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

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

Các giao dịch khác với các bên liên quan

Thu nhập và thù lao của các thành viên của Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát ("BKS") và Ban Tổng Giám đốc:

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

31. CÁC CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

Cam kết theo hợp đồng cho thuê hoạt động

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đến 1 năm	18.334.928.605	16.814.282.558
Trên 1 đến 5 năm	22.397.766.504	34.107.417.613
Trên 5 năm	109.662.188.684	114.314.336.544
TỔNG CỘNG	<u>150.394.883.792</u>	<u>165.236.036.715</u>

Cam kết theo hợp đồng thuê hoạt động

Công ty thuê văn phòng theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản tiền thuê phải trả trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đến 1 năm	16.015.260.828	3.849.105.420
Trên 1 đến 5 năm	13.449.190.548	-
TỔNG CỘNG	<u>29.464.451.376</u>	<u>3.849.105.420</u>

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

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


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



Lê Thị Thanh Hương
Người lập



Bùi Thanh Thảo
Kế toán trưởng



Bùi Ngọc Đức
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh

Ngày 31 tháng 3 năm 2023