

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 08 năm 2023

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

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

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

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

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

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

Nội dung công bố thông tin:

1. Báo cáo tài chính công ty mẹ 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.datxanhservices.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 NGUYỄN 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) Net profit after tax (Separate financial statement)	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) Net profit after tax (Consolidated financial statement)	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 Net profit after tax attributable to shareholders of the parent	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 Net profit after tax attributable to non-controlling interests	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 ĐẤT XANH**  
**DAT XANH REAL ESTATE SERVICES JSC**

**TỔNG GIÁM ĐỐC**  
**GENERAL DIRECTOR**



**PHẠM THỊ NGUYỄN THANH**

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

Báo cáo tài chính riêng

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 riêng	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	8 - 9
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	10 - 36

# 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 của 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	bổ nhiệm ngày 23 tháng 4 năm 2022
Ông Dương Văn Bắc	Thành viên	miễn nhiệm ngày 23 tháng 4 năm 2022
Ông Lương Trí Thìn	Thành viên	miễn nhiệm ngày 23 tháng 4 năm 2022
Ông Hà Đức Hiếu	Thành viên	miễn 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	Chủ tịch	
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 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 TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính riêng cho từng năm tài chính 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, 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 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.

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. 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.

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

### CÔNG BỐ CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của 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 31 tháng 12 năm 2022, 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 tuân thủ 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 96/2020/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 ("Nhóm Công ty") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 lập ngày 30 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 nêu 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 Nhóm Công ty.



Phạm Thị Nguyên Thanh  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2023

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

Digitally signed by CÔNG TY  
CỔ PHẦN DỊCH VỤ BẤT  
ĐỘNG SẢN ĐẤT XANH  
DN: C=VN, S=HO CHI  
MINH, L=Quận Bình Thạnh,  
O=CÔNG TY CỔ PHẦN  
DỊCH VỤ BẤT ĐỘNG SẢN  
ĐẤT XANH,  
OID.0.9.2342.19200300.100,  
1.1=MST.3602545493  
Reason: I am approving this  
document  
Location:  
Date: 2023-03-31 18:22:48  
Foxit Reader Version: 9.3.0

Số tham chiếu: 11950710/22989873

## **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 riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh ("Công ty") được lập ngày 30 tháng 3 năm 2023 và được trình bày từ trang 5 đến trang 36, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng vào ngày 31 tháng 12 năm 2022, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và 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 Tổng Giám đốc***

Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc 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 Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho 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 Tổng Giám đốc Công ty 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 30 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
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>6.069.494.510.977</b>	<b>5.561.145.354.389</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>4</b>	<b>186.102.530.203</b>	<b>949.651.685.459</b>
111	1. Tiền		38.102.530.203	38.351.685.459
112	2. Các khoản tương đương tiền		148.000.000.000	911.300.000.000
<b>130</b>	<b>II. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>5.840.919.092.581</b>	<b>4.584.349.239.893</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	762.474.377.926	777.304.306.052
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	247.323.099.258	217.493.882.821
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	100.000.000.000	-
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	4.740.974.162.686	3.591.618.809.353
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(9.852.547.289)	(2.067.758.333)
<b>140</b>	<b>III. Hàng tồn kho</b>		<b>1.934.485.168</b>	<b>1.949.338.805</b>
141	1. Hàng tồn kho		1.934.485.168	1.949.338.805
<b>150</b>	<b>IV. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>40.538.403.025</b>	<b>25.195.090.232</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	9	37.694.774.912	24.885.595.830
153	2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		2.843.628.113	309.494.402
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>3.064.837.569.763</b>	<b>2.781.842.413.768</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>8</b>	<b>36.000.000</b>	<b>36.000.000</b>
216	1. Phải thu dài hạn khác		36.000.000	36.000.000
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>14.366.862.504</b>	<b>22.014.631.705</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình		1.006.707.171	993.020.945
222	Nguyên giá		1.871.998.034	1.477.233.489
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(865.290.863)	(484.212.544)
227	2. Tài sản cố định vô hình		13.360.155.333	21.021.610.760
228	Nguyên giá		24.080.973.475	24.080.973.475
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(10.720.818.142)	(3.059.362.715)
<b>250</b>	<b>III. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>10</b>	<b>3.049.936.134.683</b>	<b>2.759.187.595.957</b>
251	1. Đầu tư vào công ty con		2.960.029.241.483	3.076.717.892.118
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết, đồng kiểm soát		171.375.142.277	-
254	3. Dự phòng đầu tư dài hạn		(81.468.249.077)	(317.530.296.161)
<b>260</b>	<b>IV. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>498.572.576</b>	<b>604.186.106</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		390.989.840	496.603.370
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	21.3	107.582.736	107.582.736
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>9.134.332.080.740</b>	<b>8.342.987.768.157</b>

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
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>3.218.927.838.587</b>	<b>2.862.631.245.568</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>3.218.927.838.587</b>	<b>2.862.631.245.568</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	11	16.529.997.884	46.047.200.805
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn		1.119.326.776	1.751.071.365
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	12	9.061.172.671	7.130.573.569
314	4. Phải trả người lao động		3.501.046.552	4.734.696.966
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	13	25.197.420.783	33.351.932.612
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	14	3.084.047.668.428	2.702.300.160.743
320	7. Vay ngắn hạn	15	27.500.000.000	27.500.000.000
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		51.971.205.494	39.815.609.508
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>5.915.404.242.153</b>	<b>5.480.356.522.589</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>16</b>	<b>5.915.404.242.153</b>	<b>5.480.356.522.589</b>
411	1. Vốn cổ phần		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
421	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		579.676.923.443	792.983.353.879
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		128.490.337.934	500.809.359.759
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		451.186.585.508	292.173.994.120
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>9.134.332.080.740</b>	<b>8.342.987.768.157</b>

Nguyễn Thị Huyền Trân  
Người lập

Nguyễn Huỳnh Quang Tuân  
Kế toán trưởng

Phạm Thị Nguyên Thanh  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 30 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 cung cấp dịch vụ	17.1	304.165.621.684	694.165.954.434
11	2. Giá vốn dịch vụ cung cấp	18	(199.155.067.283)	(373.445.455.826)
20	3. Lợi nhuận gộp cung cấp dịch vụ		105.010.554.401	320.720.498.608
21	4. Doanh thu hoạt động tài chính	17.2	478.687.787.208	342.549.306.913
22	5. Chi phí tài chính	19	(74.721.339.708)	(312.741.955.567)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(2.324.999.996)	(2.261.301.366)
25	6. Chi phí bán hàng	20	(39.641.758.093)	(38.919.165.757)
26	7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	20	(35.225.577.457)	(22.276.796.433)
30	8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		434.109.666.351	289.331.887.764
31	9. Thu nhập khác		14.817.170.330	7.337.176.800
32	10. Chi phí khác		(274.384.884)	(3.988.350.497)
40	11. Lợi nhuận khác		14.542.785.446	3.348.826.303
50	12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		448.652.451.797	292.680.714.067
51	13. (Thu nhập) chi phí thuế TNDN hiện hành	21.1	2.534.133.711	(346.156.245)
52	14. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	21.3	-	(160.563.702)
60	15. Lợi nhuận sau thuế TNDN		451.186.585.508	292.173.994.120

Nguyễn Thị Huyền Trân  
Người lập

Nguyễn Huỳnh Quang Tuấn  
Kế toán trưởng



Phạm Thị Nguyễn Thanh  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 30 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
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
<b>01</b>	<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>		<b>448.652.451.797</b>	<b>292.680.714.067</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn tài sản cố định	20	8.042.533.746	2.763.233.180
03	Dự phòng	19, 20	71.208.790.132	311.685.594.028
05	Lãi từ hoạt động đầu tư	17.2, 19	(469.715.448.672)	(342.549.306.913)
06	Chi phí lãi vay	19	2.324.999.996	2.261.301.366
<b>08</b>	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>60.513.326.999</b>	<b>266.841.535.728</b>
09	Tăng các khoản phải thu		(1.149.861.575.317)	(1.905.121.690.929)
10	Giảm hàng tồn kho		14.853.637	554.577.862
11	Tăng các khoản phải trả		344.350.294.326	1.087.375.256.515
12	Tăng chi phí trả trước		(12.703.565.552)	(3.783.131.193)
14	Tiền lãi vay đã trả		-	(221.530.957)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	12	(163.577)	(164.478.759.552)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(4.008.269.959)	(10.213.095.031)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh</b>		<b>(761.695.099.443)</b>	<b>(729.046.837.557)</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định		(394.764.545)	(1.069.379.391)
23	Tiền chi cho vay và tiền gửi ngân hàng		(200.000.000.000)	(250.000.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay và tiền gửi ngân hàng		100.000.000.000	257.452.000.000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(416.658.400.000)	(392.374.808.335)
26	Tiền thu từ việc bán các khoản đầu tư vào đơn vị khác		68.000.000.000	-
27	Tiền thu lãi tiền gửi, cổ tức		447.174.108.732	352.533.320.205
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư</b>		<b>(1.879.055.813)</b>	<b>(33.458.867.521)</b>
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu	16.1	25.000.000	1.121.979.776.235
33	Tiền thu từ đi vay		-	27.500.000.000
<b>40</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>		<b>25.000.000</b>	<b>1.149.479.776.235</b>

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
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(763.549.155.256)	386.974.071.157
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		949.651.685.459	562.677.614.302
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	186.102.530.203	949.651.685.459



Nguyễn Thị Huyền Trân  
Người lập



Nguyễn Huỳnh Quang Tuấn  
Kế toán trưởng




Phạm Thị Nguyên Thanh  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 30 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 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 là kinh doanh bất động sản, dịch vụ môi giới bất động sản ("BDS") 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.

Số lượng nhân viên của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 158 (31 tháng 12 năm 2021: 261).

**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 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 96/2020/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 ("Nhóm Công ty") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 được lập ngày 30 tháng 3 năm 2022.

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 Nhóm Công ty.

**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 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 riêng được trình bày kèm theo và việc sử dụng báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính 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.

**2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng**

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

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)**

**2.4 Kỳ kế toán năm**

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

**2.5 Đơn vị tiền tệ 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.

*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 riêng.



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)**

**3.3 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 từ 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 năm tài chính. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào tài khoản chi phí quản lý doanh nghiệp trên 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 hao mòn 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 sẵn sàng 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 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 cố định vô hình được trích theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

Phần mềm máy tính	3 - 5 năm
Thiết bị văn phòng	3 năm
Phương tiện vận chuyển	6 năm

**3.7 Chi phí đi vay**

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

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)**

**3.8 Chi phí trả trước**

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

**3.9 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.

*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 năm tài chính. Tăng hoặc giảm số dư dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

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

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

**3.11 Phân chia lợi nhuận**

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được chia cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng Cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

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 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.

**3.12 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 trước 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 được 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.

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 Thuế**

*Thuế thu nhập hiện hành*

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

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 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 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 cho mục đích lập 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.

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 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.

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)**

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	317.246.507	189.039.857
Tiền gửi ngân hàng	37.785.283.696	38.162.645.602
Các khoản tương đương tiền (*)	<u>148.000.000.000</u>	<u>911.300.000.000</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>186.102.530.203</u></b>	<b><u>949.651.685.459</u></b>

(\*) Các khoản tương đương tiền thể hiện các khoản tiền gửi ngắn hạn có kỳ hạn gốc một (1) tháng tại các ngân hàng thương mại và hưởng lãi suất 3,0 – 6,0%/năm.

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu từ khách hàng	1.345.179.474	690.806.468
- Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Đông Nam Bộ	1.159.327.009	-
- Công ty TNHH DCT Partners Việt Nam	170.758.983	522.532.801
- Khác	15.093.482	168.273.667
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 22)	<u>761.129.198.452</u>	<u>776.613.499.584</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>762.474.377.926</u></b>	<b><u>777.304.306.052</u></b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn của khách hàng	<u>(211.750.000)</u>	<u>(127.050.000)</u>
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b><u>762.262.627.926</u></b>	<b><u>777.177.256.052</u></b>

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. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước cho người bán	211.049.361.340	189.443.968.476
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư và Thương mại Thăng Long	158.128.975.466	158.128.975.466
- Khác	52.920.385.874	31.314.993.010
Trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh số 22)	<u>36.273.737.918</u>	<u>28.049.914.345</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>247.323.099.258</u></b>	<b><u>217.493.882.821</u></b>

**7. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN**

Khoản này thể hiện các khoản cho vay ngắn hạn của Công ty cho Hà An, có thời hạn một (1) tháng với lãi suất 7,0%/năm.

**8. PHẢI THU KHÁC**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>		
Tạm hoàn ứng cho chủ đầu tư	2.446.640.760.655	1.578.882.475.033
Ký quỹ cho các hợp đồng tiếp thị và phân phối dự án bất động sản (*)	2.172.832.257.533	1.871.897.410.067
Vốn góp theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD") (**)	52.379.472.100	88.879.472.100
Cổ tức	40.198.492.515	24.804.925.264
Ứng trước tiền sử dụng đất nhà ở xã hội dự án Khu dân cư Gold Hill	15.000.000.000	15.000.000.000
Khác	<u>13.923.179.883</u>	<u>12.154.526.889</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>4.740.974.162.686</u></b>	<b><u>3.591.618.809.353</u></b>
<b>Dài hạn</b>		
Khác	<u>36.000.000</u>	<u>36.000.000</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>4.741.010.162.686</u></b>	<b><u>3.591.654.809.353</u></b>
Dự phòng phải thu khác	<u>(9.640.797.289)</u>	<u>(1.940.708.333)</u>
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b><u>4.731.369.365.397</u></b>	<b><u>3.589.714.101.020</u></b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 22)</i>	4.718.773.319.129	3.569.506.057.907
<i>Phải thu bên khác</i>	22.236.843.557	22.148.751.446

(\*) Số cuối năm bao gồm các khoản ký quỹ, ký cược cho các hợp đồng tiếp thị và phân phối dự án Gem Sky World, Gem Riverside, Opal Skyline và các dự án khác.

(\*\*) Khoản này thể hiện phần vốn góp theo các HĐHTKD liên quan đến việc hợp tác tìm kiếm, thực hiện phân phối độc quyền các dự án bất động sản.

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

**9. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC NGẮN HẠN**

	VND	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Chi phí hoa hồng môi giới	37.208.676.121	24.410.904.927
Công cụ, dụng cụ	9.730.554	107.978.337
Khác	476.368.237	366.712.566
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>37.694.774.912</u></b>	<b><u>24.885.595.830</u></b>

**10. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

	VND	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Đầu tư vào công ty con (i)	2.960.029.241.483	3.076.717.892.118
Đầu tư vào công ty liên kết (ii)	171.375.142.277	-
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	<u>(81.468.249.077)</u>	<u>(317.530.296.161)</u>
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b><u>3.049.936.134.683</u></b>	<b><u>2.759.187.595.957</u></b>

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

(i) Chi tiết đầu tư vào công ty con 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 Đất Xanh Miền Trung ("Đất Xanh Miền Trung") (i)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	55	994.629.900.000	55	812.029.900.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Địa ốc Đất Xanh Miền Bắc ("Đất Xanh Miền Bắc") (ii)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	63,5	890.867.541.498	63,5	700.367.541.498
Công ty Cổ phần Bất động sản LinkGroup ("LinkGroup")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	80,5	624.783.399.435	80,5	624.783.399.435
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Đất Xanh Miền Tây ("Đất Xanh Miền Tây") (iii)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	61	137.055.920.000	61	112.655.920.000
Công ty Cổ phần Phát triển Địa ốc Nam Trung Bộ (trước đây là Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất Động Sản Đất Xanh Nam Trung Bộ) ("Nam Trung Bộ") (iv)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	71	118.753.970.550	71	107.152.570.550
Công ty Cổ phần Công nghệ Ihouzz ("Ihouzz")	Phát triển công nghệ	Đang hoạt động	53	106.000.000.000	53	106.000.000.000
Công ty Cổ phần Đất Xanh Premium ("Đất Xanh Premium")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	59	26.885.120.000	59	26.885.120.000
Công ty Cổ phần DXMD Việt Nam (trước đây là Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Đất Xanh Miền Đông) ("DXMD Việt Nam") (v)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	61	22.846.400.000	61	19.369.400.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ Tài chính Bất động sản Tulip ("Bất động sản Tulip")	Dịch vụ tài chính bất động sản	Đang hoạt động	60	15.904.720.000	60	15.904.720.000

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

(i) Chi tiết đầu tư vào công ty con như sau: (tiếp theo)

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	Tỷ lệ sở hữu	Giá gốc đầu tư
			%	VND	%	VND
Công ty Cổ phần Công nghệ Bất động sản Việt Nam ("Công Nghệ BĐS")	Phát triển công nghệ	Đang hoạt động	51	14.328.270.000	51	14.328.270.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Bất động sản Tây Nam ("Bất động sản Tây Nam") (vi)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	4.080.000.000	-	-
Công ty Cổ phần Tiptek (trước đây là Công ty Cổ phần Bất động sản Quốc tế ("Tiptek"))	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	64,9	3.894.000.000	64,9	3.894.000.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Đông Nam Bộ (trước đây là Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Đất Xanh Đông Nam Bộ) ("Đông Nam Bộ") (vii)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	-	-	70	299.153.869.035
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Đất Xanh Miền Nam ("Đất Xanh Miền Nam") (viii)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	-	-	65	227.028.645.600
Công ty Cổ phần Dịch vụ Nam Bộ Invest ("Nam Bộ Invest") (ix)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	-	-	63	4.414.536.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Plus (trước đây là Công ty Cổ phần Bất động sản Đất Xanh Plus) ("BDS Plus") (x)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	-	-	55	2.750.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>				<b><u>2.960.029.241.483</u></b>		<b><u>3.076.717.892.118</u></b>

(ii) Chi tiết đầu tư vào công ty liên kết như sau:

Tên công ty liên kết	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Số cuối năm		Số đầu năm	
			Tỷ lệ sở hữu	Giá gốc đầu tư	Tỷ lệ sở hữu	Giá gốc đầu tư
				VND		VND
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Đất Xanh Miền Nam ("Đất Xanh Miền Nam") (viii)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	49,1	<u>171.375.142.277</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

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

- (i) Vào ngày 22 tháng 12 năm 2022, Công ty đã góp thêm vốn vào Đất Xanh Miền Trung với tổng giá trị 182.600.000.000 VND theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 10/2022/NQ-DXS/HĐQT ngày 20 tháng 12 năm 2022.
- (ii) Vào ngày 28 tháng 9 năm 2022, Công ty đã góp thêm vốn vào Đất Xanh Miền Bắc với tổng giá trị là 190.500.000.000 VND theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông số 04\_1/2022/DXS/NQ-HĐQT ngày 25 tháng 5 năm 2022.
- (iii) Vào ngày 14 tháng 6 năm 2022, Công ty đã góp thêm vốn vào Đất Xanh Miền Tây với tổng giá trị là 24.400.000.000 VND theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 04\_1/2022/DXS/NQ-HĐQT ngày 25 tháng 5 năm 2022.
- (iv) Vào ngày 3 tháng 6 năm 2022, Công ty đã góp thêm vốn vào Nam Trung Bộ với tổng giá trị là 11.601.400.000 VND theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 04\_1/2022/DXS/NQ-HĐQT ngày 25 tháng 5 năm 2022.
- (v) Vào ngày 22 tháng 6 năm 2022, Công ty đã góp thêm vốn vào DXMD Việt Nam với tổng giá trị là 3.477.000.000 VND theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 04\_1/2022/DXS/NQ-HĐQT ngày 25 tháng 5 năm 2022.
- (vi) Vào ngày 27 tháng 9 năm 2022, Công ty đã thực góp vào Bất động sản Tây Nam với tổng giá trị là 4.080.000.000 và theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 04\_2/2022/DXS/NQ-HĐQT ngày 25 tháng 5 năm 2022 tổng số vốn phải góp vào là 10.200.000.000 VND.
- (vii) Vào ngày 17 tháng 6 năm 2022, Công ty đã hoàn tất Hợp đồng số 01/2022/HDMB DXS-LVV nhằm chuyển nhượng toàn bộ số cổ phần tại Đông Nam Bộ theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 03\_3/2022/NQ-DXS/HĐQT ngày 29 tháng 4 năm 2022.
- (viii) Vào ngày 28 tháng 12 năm 2022, Công ty đã hoàn tất chuyển nhượng một phần cổ phần của Đất Xanh Miền Nam với tổng giá trị là 51.000.000.000 VND theo Hợp đồng Chuyển nhượng số 01/2022/HĐCNCP-DXS-NSPB ngày 28 tháng 12 năm 2022 và Đất Xanh Miền Nam trở thành một công ty liên kết của Công ty theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 11/2022/NQ-DXS/HĐQT ngày 27 tháng 12 năm 2022.
- (ix) Vào ngày 22 tháng 6 năm 2022, Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ cổ phần của Nam Bộ Invest với tổng giá trị là 1.500.000.000 VND theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 07/2022/NQ-DXS/HĐQT ngày 9 tháng 9 năm 2022.
- (x) Vào ngày 22 tháng 6 năm 2022, Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ cổ phần của Đất Xanh Plus với tổng giá trị là 500.000.000 VND theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 07/2022/NQ-DXS/HĐQT ngày 9 tháng 9 năm 2022

**11. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả nhà cung cấp	10.564.148.015	9.262.130.189
- Công ty Cổ phần Địa ốc Kim Phát	1.881.058.694	1.881.058.694
- Công ty Cổ phần Truyền thông Vàng Châu Á	2.430.153.600	-
- Khác	6.252.935.721	7.381.071.495
Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 22)	5.965.849.869	36.785.070.616
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>16.529.997.884</b>	<b>46.047.200.805</b>

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. 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	4.300.103.957	20.719.805.387	(17.054.364.743)	7.965.544.601
Thuế thu nhập cá nhân	2.320.997.642	8.773.376.074	(10.352.398.582)	741.975.134
Thuế thu nhập doanh nghiệp	312.080.033	-	(163.577)	311.916.456
Thuế khác	197.391.937	83.360.761	(239.016.218)	41.736.480
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>7.130.573.569</u></b>	<b><u>29.576.542.222</u></b>	<b><u>(27.645.943.120)</u></b>	<b><u>9.061.172.671</u></b>

**13. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí hoa hồng môi giới và quảng cáo	24.530.341.632	32.694.040.287
Khác	667.079.151	657.892.325
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>25.197.420.783</u></b>	<b><u>33.351.932.612</u></b>

**14. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Nhận đặt cọc từ khách hàng mua bất động sản - theo ủy quyền của chủ đầu tư	3.000.788.359.724	2.572.540.582.048
Nhận đặt cọc, ký quỹ dịch vụ môi giới	60.136.000.564	108.570.000.564
Nhận vốn góp hợp tác kinh doanh	20.000.000.000	20.000.000.000
Khác	3.123.308.140	1.189.578.131
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>3.084.047.668.428</u></b>	<b><u>2.702.300.160.743</u></b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 22)</i>	66.815.927.286	110.731.369.904
<i>Phải trả khác</i>	3.017.231.741.142	2.591.568.790.839

**15. VAY NGẮN HẠN**

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn tín chấp bên liên quan để bổ sung vốn lưu động được trình bày như sau (Thuyết minh số 22):

Bên vay	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc	Lãi suất (%/năm)
<b>Công ty Cổ phần Công nghệ Ihouzz</b>			
Khoản vay 1	15.000.000.000	Ngày 31 tháng 1 năm 2023	9,0
Khoản vay 2	12.500.000.000	Ngày 31 tháng 1 năm 2023	8,0
	<b><u>27.500.000.000</u></b>		

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. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

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

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	VND Tổng cộng
<b>Năm trước</b>				
Số dư đầu năm	3.224.710.220.000	340.683.172.475	527.006.880.127	4.092.400.272.602
Tăng vốn	357.301.860.000	764.677.916.235	-	1.121.979.776.235
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	292.173.994.120	292.173.994.120
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	(26.197.520.368)	(26.197.520.368)
Số dư cuối năm	<u>3.582.012.080.000</u>	<u>1.105.361.088.710</u>	<u>792.983.353.879</u>	<u>5.480.356.522.589</u>
<b>Năm nay</b>				
Số dư đầu năm	3.582.012.080.000	1.105.361.088.710	792.983.353.879	5.480.356.522.589
Cổ tức công bố (*)	648.329.150.000	-	(648.329.150.000)	-
Tăng vốn (*)	300.882.540.000	(300.857.540.000)	-	25.000.000
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	451.186.585.509	451.186.585.509
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	(16.163.865.945)	(16.163.865.945)
Số dư cuối năm	<u>4.531.223.770.000</u>	<u>804.503.548.710</u>	<u>579.676.923.443</u>	<u>5.915.404.242.153</u>

(\*) Vào ngày 2 tháng 6 năm 2022, Công ty đã hoàn tất việc phát hành 30.088.254 cổ phiếu phổ 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 04-4/2021/NQ-DXS/ĐHĐCĐ 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/ĐHĐCĐ ngày 23 tháng 4 năm 2022 và Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 06/2022/ NQ-DXS/HĐQT 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 18 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.

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. VỐN CHỦ SỞ HỮU** (tiếp theo)

**16.2 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức**

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

**16.3 Cổ phiếu phổ thông**

	<u>Số lượng cổ phiếu</u>	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Cổ phiếu được phép phát hành	453.122.377	358.201.208
Cổ phiếu đã phát hành <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	453.122.377	358.201.208
Cổ phiếu đang lưu hành <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	453.122.377	358.201.208

Mệnh giá cổ phiếu là 10.000 VND/cổ phần.

**17. DOANH THU**

**17.1 Doanh thu cung cấp dịch vụ**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu dịch vụ bất động sản	258.686.465.058	694.165.954.434
Doanh thu được chia từ BCC	44.239.524.811	-
Doanh thu từ bán lô đất	892.086.360	-
Khác	347.545.455	-
<b>Doanh thu thuần</b>	<u><b>304.165.621.684</b></u>	<u><b>694.165.954.434</b></u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu đối với bên liên quan (Thuyết minh số 22)</i>	279.603.399.213	661.277.648.710
<i>Doanh thu đối với bên khác</i>	24.562.222.471	32.888.305.724

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

**17. DOANH THU** (tiếp theo)

**17.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Cổ tức được chia	444.704.514.620	310.977.911.334
Lãi tiền gửi	19.496.794.150	31.571.395.579
Lãi từ thanh lý khoản đầu tư	14.486.478.438	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>478.687.787.208</u></b>	<b><u>342.549.306.913</u></b>

**18. GIÁ VỐN DỊCH VỤ CUNG CẤP**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn dịch vụ bất động sản	198.613.131.562	373.445.455.826
Giá vốn lô đất	541.935.721	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>199.155.067.283</u></b>	<b><u>373.445.455.826</u></b>

**19. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Dự phòng đầu tư	63.424.001.176	310.480.654.201
Lỗ từ chuyển nhượng cổ phần	8.972.338.536	-
Chi phí lãi vay	2.324.999.996	2.261.301.366
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>74.721.339.708</u></b>	<b><u>312.741.955.567</u></b>

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Chi phí bán hàng</b>	<b>39.641.758.093</b>	<b>38.919.165.757</b>
Chi phí nhân viên	21.325.837.257	24.907.587.450
Chi phí dịch vụ mua ngoài	10.204.115.519	11.552.395.472
Chi phí khấu hao	7.432.027.032	2.047.542.180
Chi phí khác	679.778.285	411.640.655
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>35.225.577.457</b>	<b>22.276.796.433</b>
Chi phí nhân viên	16.537.948.559	12.634.518.815
Chi phí dự phòng nợ khó đòi	7.784.788.956	2.067.758.333
Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.671.851.096	4.146.553.856
Chi phí khấu hao	610.506.714	-
Công cụ dụng cụ	397.334.287	435.777.642
Chi phí khác	3.223.147.845	2.992.187.787
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>74.867.335.550</u></b>	<b><u>61.195.962.190</u></b>

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

**21. 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 đối với các loại nghiệp vụ khác nhau 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.

**21.1 Chi phí thuế TNDN**

	Năm nay	VND Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	561.255.250	-
Điều chỉnh thuế TNDN trích (thừa) thiếu trong năm trước	(3.095.388.961)	346.156.245
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	-	160.563.702
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>(2.534.133.711)</b>	<b>506.719.947</b>

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

	Năm nay	VND Năm trước
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>448.652.451.798</b>	<b>292.680.714.067</b>
Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Công ty	89.730.490.360	58.536.142.813
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Chi phí không được trừ	826.702.244	860.512.372
Dự phòng cho khoản đầu tư	(1.055.034.430)	-
Cổ tức nhận được	(88.940.902.924)	(62.195.582.267)
Lỗ chuyển sang các năm sau	-	2.786.927.082
Điều chỉnh thuế TNDN trích (thừa) thiếu trong năm trước	(3.095.388.961)	346.156.245
Điều chỉnh thuế TNDN hoãn lại	-	172.563.702
<b>Chi phí thuế TNDN</b>	<b>(2.534.133.711)</b>	<b>506.719.947</b>

**21.2 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 lợi nhuận 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 kỳ khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải nộp của Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc năm tài chính.

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

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

**21.3 Thuế TNDN hoãn lại**

Công ty đã ghi nhận một số tài sản thuế thu nhập hoãn lại với các biến động trong năm nay 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>
Dự phòng phải thu khó đòi	-	-	-	(172.563.702)
Chi phí phải trả	100.000.000	100.000.000	-	12.000.000
Thuế TNDN đã nộp từ các khoản tiền thanh toán theo tiến độ của khách hàng (*)	<u>7.582.736</u>	<u>7.582.736</u>	-	-
<b>Tài sản thuế TNDN hoãn lại</b>	<b><u>107.582.736</u></b>	<b><u>107.582.736</u></b>	-	-
<b>Chi phí thuế thu nhập hoãn lại tính vào báo cáo kết quả kinh doanh riêng</b>				<b><u>(160.563.702)</u></b>

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

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

Danh sách các bên liên quan có tồn tại sự kiểm soát hoặc có phát sinh giao dịch, số dư cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh ("DXG")	Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Địa ốc Đất Xanh Miền Bắc ("Đất Xanh Miền Bắc")	Công ty con
Công ty Cổ phần Đất Xanh Miền Trung ("Đất Xanh Miền Trung")	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Đất Xanh Miền Nam ("Đất Xanh Miền Nam")	Công ty con (đến ngày 28 tháng 12 năm 2022)
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Đất Xanh Miền Tây ("Đất Xanh Miền Tây")	Công ty con
Công ty Cổ phần Đất Xanh Premium ("Đất Xanh Premium")	Công ty con
Công ty Cổ phần Bất động sản Linkgroup ("Linkgroup")	Công ty con
Công ty Cổ phần DXMD Việt Nam ("DXMD Việt Nam")	Công ty con
Công ty Cổ phần Phát Triển Địa Ốc Nam Trung Bộ ("Nam Trung Bộ")	Công ty con
Công ty Cổ phần Dịch vụ Nam Bộ Invest ("Nam Bộ Invest")	Công ty con (đến ngày 30 tháng 09 năm 2022)
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Plus ("BDS Plus")	Công ty con (đến ngày 30 tháng 09 năm 2022)
Công ty Cổ phần Tiptek ("Tiptek")	Công ty con
Công ty Cổ phần Địa ốc Viethomes ("Viethomes")	Công ty con
Công ty Cổ phần Bất động sản Bắc Trung Bộ ("BDS Bắc Trung Bộ")	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

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

Danh sách các bên liên quan có tồn tại sự kiểm soát hoặc có phát sinh giao dịch, số dư cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022: (tiếp theo)

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>
Công ty Cổ phần Bất động sản Duyên Hải ("BDS Duyên Hải")	Công ty con
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Bắc Bộ ("BDS Bắc Bộ")	Công ty con
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Bất động sản 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 Dịch vụ Quản lý Tài sản và Đầu tư Asahi Japan ("Asahi")	Công ty con
Công ty Cổ phần Bất động sản S-Homes Group ("S-Homes")	Công ty con
Công ty TNHH Nhà Ở Ngay ("Nhà Ở Ngay")	Công ty con
Công ty Cổ phần Đô thị Thông Minh Việt Nam ("Đô thị Thông Minh Việt Nam")	Công ty con
Công ty Cổ phần Bất động sản Nam Miền Trung ("Nam Miền Trung")	Công ty con
Công ty TNHH MTV Smart City ("Smart City")	Công ty con
Công ty TNHH MTV Smart Property ("Smart Property")	Công ty con
Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Emerald ("BDS Emerald")	Công ty con
Công ty TNHH MTV Phát triển Đô thị Quảng Ngãi ("Đô thị Quảng Ngãi")	Công ty con
Công ty TNHH Phát triển Đô thị Quảng Bình ("Đô thị Quảng Bình")	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ City Real ("City Real")	Công ty con (đến ngày 28 tháng 12 năm 2022)
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Saigon Real ("Saigon Real")	Công ty con (đến ngày 28 tháng 12 năm 2022)
Công ty TNHH Đất Mới Minh Hưng ("Đất Mới Minh Hưng")	Công ty con (đến ngày 28 tháng 12 năm 2022)
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 Central Real ("Central Real")	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 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 Cổ phần Bất động sản Bắc Miền Tây ("BDS Bắc Miền Tây")	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 Cửu Long Homes ("Cửu Long Homes")	Công ty con
Công ty Cổ phần Bất động sản VN Smarthomes	Công ty con
Công ty TNHH Đầu tư Linkland ("Đầu tư Linkland")	Công ty con
Công ty Cổ phần Bất động sản Link House ("Linkhouse")	Công ty con
Công ty Cổ phần Bất động sản Link House Tây Nam ("Linkhouse Tây Nam")	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

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

Danh sách các bên liên quan có tồn tại sự kiểm soát hoặc có phát sinh giao dịch, số dư cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022: (tiếp theo)

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>
Công ty Cổ phần Bất động sản Link House Miền Trung ("Linkhouse Miền Trung")	Công ty con
Công ty Cổ phần Bất động sản Thuận Thiên Phát ("Thuận Thiên Phát")	Công ty con
Công ty Cổ phần Công nghệ Dịch vụ Môi giới Ohio ("Ohio")	Công ty con
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư LinkLand ("Dịch vụ LinkLand")	Công ty con
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Ngọc Lễ ("Ngọc Lễ")	Công ty con
Công ty Cổ phần Bất động sản Ecohome ("Ecohome")	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
Công ty Cổ phần Propcom ("Propcom")	Công ty con
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Đông Nam Bộ ("Đông Nam Bộ")	Công ty con (đến ngày 17 tháng 6 năm 2022)
Công ty Cổ phần Phát triển nhà Đông Nam Bộ ("Phát Triển Nhà Đông Nam Bộ")	Công ty con (đến ngày 17 tháng 6 năm 2022)
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Địa ốc Bình Thuận ("Địa ốc Bình Thuận")	Công ty con (đến ngày 17 tháng 6 năm 2022)
Công ty Cổ phần Địa ốc Indochine ("Indochine")	Công ty con (đến ngày 17 tháng 6 năm 2022)
Công ty Cổ phần Công nghệ Bất động sản Việt Nam ("Công Nghệ BĐS")	Công ty con
Công ty cổ phần Công nghệ Ihouzz ("Ihouzz")	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Bất động sản Tây Nam ("Bất Động Sản Tây Nam")	Công ty con
Công ty TNHH MTV Refal Hotel & Resort ("Regal H&R")	Công ty con
Công ty Cổ phần Bất động sản Indochine ("BDS Indochine")	Công ty con
Công ty Cổ phần Dịch vụ Tài chính Bất động sản Tulip ("Tulip")	Công ty con
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư S-Advices ("S-Advices")	Công ty con
Công ty TNHH S-O Farm ("S-O Farm")	Công ty con
Công ty TNHH Công Nghệ S-Tech ("S-Tech")	Công ty con
Công ty TNHH Regal Food ("Regal Food")	Công ty con
Công ty TNHH Nông nghiệp Lifarm ("Lifarm")	Công ty con
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 Vicco - Sài Gòn ("Vicco Saigon")	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Miền Bắc ("Đầu tư Bất động sản Miền Bắc")	Công ty trong cùng tập đoàn

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

Danh sách các bên liên quan có tồn tại sự kiểm soát hoặc có phát sinh giao dịch, số dư cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022: (tiếp theo)

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>
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
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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>VND</i>
				<i>Năm trước</i>
Hà An	Công ty trong cùng tập đoàn	Doanh thu từ dịch vụ môi giới	213.243.331.340	642.297.839.958
		Ký quỹ môi giới	266.000.000.000	543.000.000.000
		Cho vay	200.000.000.000	-
		Lãi cho vay	2.298.630.137	-
		Chi phí khác	102.731.880	109.184.168
Đất Xanh Miền Bắc	Công ty con	Cổ tức được chia	200.660.000.000	155.575.000.000
		Góp vốn	190.500.000.000	147.107.280.000
		Phí dịch vụ môi giới	588.226.090	3.096.487.336

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. 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: (tiếp theo)

			VND	
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Ihouzz	Công ty con	Phí dịch vụ môi giới	3.080.668.325	-
		Lãi cho vay	2.324.999.996	2.261.301.366
		Góp vốn	-	102.002.000.000
		Đi vay	-	27.500.000.000
		Nhận góp vốn theo HĐHTKD	-	20.000.000.000
		Cho vay	-	2.452.000.000
		Thanh lý tài sản	-	688.488.861
LinkGroup	Công ty con	Phí dịch vụ môi giới	2.555.965.863	6.734.593.903
		Cổ tức được chia	-	80.754.490.281
		Góp vốn	-	80.470.808.335
		Nhận ký quỹ	-	1.000.000.000
		Doanh thu được chia từ HĐHTKD	-	149.925.546
Đất Xanh Miền Nam	Công ty con (đến ngày 28 tháng 12 năm 2022)	Thoái vốn	55.653.503.323	-
		Doanh thu được chia từ HĐHTKD	26.421.173.763	11.872.431.366
		Phí dịch vụ môi giới	13.265.129.429	65.900.179.192
		Doanh thu môi giới	151.720.689	391.276.962
		Nhận ký quỹ	-	62.380.000.000
		Góp vốn theo HĐHTKD	-	24.000.000.000
Đất Xanh Miền Trung	Công ty con	Cổ tức được chia	192.500.000.000	55.000.000.000
		Góp vốn	182.600.000.000	37.400.000.000
		Doanh thu được chia từ HĐHTKD	17.124.830.802	-
Đông Nam Bộ	Công ty con (đến ngày 17 tháng 6 năm 2022)	Phí dịch vụ môi giới	-	20.909.026.829
		Góp vốn theo HĐHTKD	-	45.179.472.100

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. 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: (tiếp theo)

VND				
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Đất Xanh Miền Tây	Công ty con	Cổ tức được chia	35.672.514.620	14.768.421.053
		Góp vốn	24.400.000.000	9.760.000.000
		Doanh thu được chia từ HĐHTKD	693.520.246	-
		Nhận vốn góp cho HĐHTKD	-	1.500.000.000
		Phí dịch vụ môi giới	-	999.730.042
Nam Trung Bộ	Công ty con	Cổ tức được chia	12.212.000.000	-
		Góp vốn	11.601.400.000	-
Đất Xanh Premium	Công ty con	Phí dịch vụ môi giới	5.264.642.420	15.416.916.118
DXMD Việt Nam	Công ty con	Doanh thu môi giới	4.732.658.795	2.452.091.406
		Phí dịch vụ môi giới	4.176.216.456	24.999.042.494
		Cổ tức được chia	3.660.000.000	4.880.000.000
		Góp vốn	3.477.000.000	4.636.000.000
Bất động sản Tulip	Công ty con	Doanh thu từ cho thuê văn phòng	347.500.000	501.250.000
		Góp vốn	-	8.104.720.000
Vicco	Công ty trong cùng tập đoàn	Phí thuê văn phòng	7.229.184.915	6.415.175.700
Linkhouse	Công ty con	Phí dịch vụ môi giới	1.854.707.486	3.571.220.015
		Doanh thu môi giới	703.131.485	1.557.708.898
Nam Bộ Invest	Công ty con (đến ngày 30 tháng 9 năm 2022)	Phí dịch vụ môi giới	-	6.202.998.061
BDS Plus	Công ty con (đến ngày 30 tháng 9 năm 2022)	Phí dịch vụ môi giới	-	2.408.931.568

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. 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: (tiếp theo)

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>VND</i>	
			<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
DXG	Công ty mẹ	Doanh thu môi giới	246.616.789	1.055.124.574
Propcom	Công ty con	Phí dịch vụ môi giới	73.141.855	-
Tiptek	Công ty con	Góp vốn	-	3.894.000.000
Bất động sản Tây Nam	Công ty con	Góp vốn	4.080.000.000	-
Asahi	Công ty con	Phí quản lý Phí dịch vụ môi giới	155.207.348 64.993.500	- -
Hà Thuận Hùng	Công ty trong cùng tập đoàn	Doanh thu môi giới	15.938.915.304	-

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

	<i>VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
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>

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

Vào ngày kết thúc năm tài chính, các khoản phải thu với 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>
<b><i>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</i></b>				
Hà An	Công ty trong cùng tập đoàn	Doanh thu môi giới	722.153.269.851	698.691.310.946
Hà Thuận Hùng	Công ty trong cùng tập đoàn	Doanh thu môi giới	17.532.806.836	-
DXMD Việt Nam	Công ty con	Doanh thu môi giới	809.061.660	1.293.802.383
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Miền Bắc	Công ty trong cùng tập đoàn	Doanh thu môi giới	-	60.686.692.798
Đất Xanh Miền Nam	Công ty con (đến ngày 28 tháng 12 năm 2022)	Doanh thu môi giới	-	12.410.710.132
Đất Xanh Miền Tây	Công ty con	Doanh thu được chia từ HĐHTKD	-	1.683.733.658
Các công ty khác	Công ty con	Doanh thu được chia từ HĐHTKD và môi giới	20.634.060.105	1.847.249.667
			<b>761.129.198.452</b>	<b>776.613.499.584</b>
<b><i>Trả trước cho người bán ngắn hạn</i></b>				
Đất Xanh Miền Nam	Công ty con (đến ngày 28 tháng 12 năm 2022)	Tạm ứng phí dịch vụ môi giới	17.453.035.795	-
LinkGroup	Công ty con	Tạm ứng phí dịch vụ môi giới	7.914.272.937	6.977.298.099
DXMD Việt Nam	Công ty con	Tạm ứng phí dịch vụ môi giới	7.143.959.616	-
Đất Xanh Premium Đông Nam Bộ	Công ty con	Tạm ứng phí dịch vụ môi giới	2.800.750.688	2.738.642.977
	Công ty con (đến ngày 17 tháng 06 năm 2022)	Tạm ứng phí dịch vụ môi giới	-	13.215.763.210
Nam Bộ Invest	Công ty con (đến ngày 30 tháng 09 năm 2022)	Tạm ứng phí dịch vụ môi giới	-	2.593.616.192
Các công ty khác	Công ty con	Tạm ứng phí dịch vụ môi giới	961.718.882	2.524.593.867
			<b>36.273.737.918</b>	<b>28.049.914.345</b>

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

Vào ngày kết thúc năm tài chính, các khoản phải thu và phải trả với 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>
<b>Phải thu ngắn hạn khác</b>				
Hà An	Công ty trong cùng tập đoàn	Ký quỹ môi giới	1.950.650.000.000	1.684.550.000.000
		Tạm hoàn ứng cho chủ đầu tư	2.446.640.760.655	1.578.882.475.033
		Lãi cho vay	1.630.136.987	-
Charm & CI	Công ty trong cùng tập đoàn	Ký quỹ môi giới	222.382.257.533	182.382.257.533
Đất Xanh Miền Nam	Công ty con (đến ngày 28 tháng 12 năm 2022)	Góp vốn theo HĐHTKD	45.379.472.100	36.200.000.000
Đất Xanh Miền Bắc	Công ty con	Cổ tức	16.252.870.000	16.252.870.000
Đất Xanh Miền Tây	Công ty con	Cổ tức	9.988.304.094	4.494.736.843
		Góp vốn theo HĐHTKD	7.000.000.000	7.500.000.000
Đất Xanh Miền Trung	Công ty con	Cổ tức	9.900.000.000	-
DXG	Công ty mẹ	Chi hộ	2.480.489.982	2.461.012.482
Đông Nam Bộ	Công ty con (đến ngày 17 tháng 06 năm 2022)	Góp vốn theo HĐHTKD	-	45.179.472.100
		Cổ tức	-	4.057.318.421
Các công ty khác	Công ty con khác	Khác	6.469.027.778	7.545.915.495
			<b>4.718.773.319.129</b>	<b>3.569.506.057.907</b>
<b>Phải thu về cho vay ngắn hạn</b>				
Hà An	Công ty trong cùng tập đoàn	Cho vay	100.000.000.000	-
<b>Phải trả người bán ngắn hạn</b>				
Đất Xanh Miền Nam	Công ty con (đến ngày 28 tháng 12 năm 2022)	Phí dịch vụ môi giới	-	29.999.994.759
DXMD Việt Nam	Công ty con	Phí dịch vụ môi giới	-	1.480.457.203
Đất Xanh Miền Bắc	Công ty con	Phí dịch vụ môi giới	-	960.559.821
Đông Nam Bộ	Công ty con (đến ngày 17 tháng 06 năm 2022)	Phí dịch vụ môi giới	-	459.123.893
Các công ty khác	Công ty con khác	Phí dịch vụ môi giới	5.965.849.869	3.884.934.940
			<b>5.965.849.869</b>	<b>36.785.070.616</b>
<b>Vay ngắn hạn</b>				
Ihouzz	Công ty con	Vay	27.500.000.000	27.500.000.000

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

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

Vào ngày kết thúc năm tài chính, các khoản phải trả với 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>
<b>Phải trả ngắn hạn khác</b>				
Ihouzz	Công ty con	Góp vốn theo HĐHTKD	20.000.000.000	20.000.000.000
Đất Xanh Miền Nam	Công ty con (đến 28 tháng 12 năm 2022)	Nhận ký quỹ	11.380.000.000	51.380.000.000
LinkGroup	Công ty con	Nhận ký quỹ	11.000.000.000	11.400.000.000
Hà An	Công ty trong cùng tập đoàn	Thu hộ	8.535.927.286	2.611.369.904
Đất Xanh Premium	Công ty con	Nhận ký quỹ	7.000.000.000	5.000.000.000
Asahi	Công ty con	Nhận ký quỹ	3.500.000.000	500.000.000
DXMD Việt Nam	Công ty con	Nhận ký quỹ	3.000.000.000	5.000.000.000
Nam Trung Bộ	Công ty con	Nhận ký quỹ	1.000.000.000	1.000.000.000
Tiptek	Công ty con	Nhận ký quỹ	1.000.000.000	1.000.000.000
Linkhouse	Công ty con	Nhận ký q30 thángquỹ	400.000.000	840.000.000
Đông Nam Bộ	Công ty con (đến ngày 17 tháng 06 năm 2022)	Nhận ký quỹ	-	4.000.000.000
Đất Xanh Miền Bắc	Công ty con	Nhận ký quỹ	-	3.500.000.000
Nam Bộ Invest	Công ty con (đến ngày 30 tháng 9 năm 2022)	Nhận ký quỹ	-	2.000.000.000
Đất Xanh Miền Tây	Công ty con	Nhận ký quỹ	-	2.000.000.000
Bất Động Sản Plus	Công ty con (đến ngày 30 tháng 09 năm 2022)	Góp vốn theo HĐHTKD	-	500.000.000
			<b>66.815.927.286</b>	<b>110.731.369.904</b>



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. CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG VÀ CAM KẾT VỐN**

***Cam kết thuê hoạt động***

Công ty hiện đang 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	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đến 1 năm	4.053.688.009	8.468.031.924
Từ 1 đến 5 năm	-	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>4.053.688.009</b>	<b>8.468.031.924</b>

**24. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ NĂM TÀI CHÍNH**

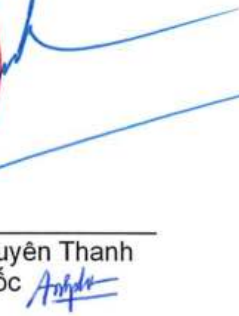
Không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính riêng của Công ty.



Nguyễn Thị Huyền Trân  
Người lập



Nguyễn Huỳnh Quang Tuấn  
Kế toán trưởng

Phạm Thị Nguyên Thanh  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2023