

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

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

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

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

Điện thoại: (028) 6252 5252

Fax: (028) 6285 3896

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

Loại công bố thông tin: ☒ Định kỳ

☐ 24h

☐ 72h

☐ Yêu cầu

Nội dung công bố thông tin:

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

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

Nơi nhận:

- Như trên.
- Lưu: VT, TC.

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




PHẠM THỊ NGUYỄN THANH

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

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

*Re: Explanation of the variance in profit after tax of the financial statements for the Quarter 4/2022***CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM****Độc lập – Tự do – Hạnh phúc****SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM****Independence - Freedom – Happiness**

Tp. Hồ Chí Minh, 30 tháng 01 năm 2023

*Ho Chi Minh City, January 01st, 2023***Kính gửi/Tô:**

- Ủy ban Chứng khoán Nhà nước/ State Securities Committee of Viet Nam
 - Sở Giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh/ Ho Chi Minh City Stock Exchange
- Căn cứ quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.
Pursuant to the provisions of Circular No. 96/2020/TT-BTC dated November 16, 2020, on information disclosure on the stock market.
 - Căn cứ Báo cáo tài chính riêng và báo cáo tài chính hợp nhất quý IV năm 2022 của Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh.
Pursuant to the separate financial statements and the consolidated financial statements of the Quarter 4/2022 of Dat Xanh Real Estate Services Joint Stock Company

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

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

Đơn vị tính/Unit: VND

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

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

Nguyên nhân/Reasons:

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

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

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

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

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

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

Nơi nhận/Recipients:

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

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



TỔNG GIÁM ĐỐC
GENERAL DIRECTOR

PHẠM THỊ NGUYỄN THANH

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

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Quý 04 năm 2022



Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Tổng Giám đốc	2
Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ	3 - 4
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	5
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ	6 - 7
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	8 – 40

Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

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

Hoạt động kinh doanh chính trong năm hiện tại của Công ty là 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 kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

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

ỦY BAN KIỂM TOÁN

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

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

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Bà Phạm Thị Nguyên Thanh	Tổng Giám đốc
--------------------------	---------------

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh

BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC

Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022.

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

Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính riêng cho từng kỳ và 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 kỳ và năm tài chính. 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và 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 tại *Thuyết minh số 13* của báo cáo tài chính riêng và Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Nhóm công ty") Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 được lập cùng ngày.

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.



Phạm Thị Nguyên Thanh
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 30 tháng 01 năm 2023

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị: VND

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

<i>TÀI SẢN</i>	<i>Mã số</i>	<i>TM</i>	<i>Tại ngày 31/12/2022</i>	<i>Tại ngày 31/12/2021</i>
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		6.069.494.510.977	5.561.145.354.389
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	186.102.530.203	949.651.685.459
▪ Tiền	111		38.102.530.203	38.351.685.459
▪ Các khoản tương đương tiền	112		148.000.000.000	911.300.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		5.840.919.092.581	4.584.349.239.893
▪ Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5	762.474.377.926	777.304.306.052
▪ Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	6	247.323.099.258	217.493.882.821
▪ Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	7	100.000.000.000	-
▪ Phải thu ngắn hạn khác	136	8	4.740.974.162.686	3.591.618.809.353
▪ Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	9	(9.852.547.289)	(2.067.758.333)
IV. Hàng tồn kho	140		1.934.485.168	1.949.338.805
▪ Hàng tồn kho	141		1.934.485.168	1.949.338.805
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		40.538.403.025	25.195.090.232
▪ Chi phí trả trước ngắn hạn	151	10	37.694.774.912	24.885.595.830
▪ Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		2.843.628.113	309.494.402
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		3.064.837.569.763	2.781.842.413.768
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		36.000.000	36.000.000
▪ Phải thu dài hạn khác	216	8	36.000.000	36.000.000
II. Tài sản cố định	220		14.366.862.504	22.014.631.705
▪ Tài sản cố định hữu hình	221	11	1.006.707.171	993.020.945
- Nguyên giá	222		1.871.998.034	1.477.233.489
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(865.290.863)	(484.212.544)
▪ Tài sản cố định vô hình	227	12	13.360.155.333	21.021.610.760
- Nguyên giá	228		24.080.973.475	24.080.973.475
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(10.720.818.142)	(3.059.362.715)
III. Bất động sản đầu tư	230		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		-	-
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	13	3.049.936.134.683	2.759.187.595.957
▪ Đầu tư vào công ty con	251		2.960.029.241.483	3.076.717.892.118
▪ Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		171.375.142.277	-
▪ Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	254		(81.468.249.077)	(317.530.296.161)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		498.572.576	604.186.106
▪ Chi phí trả trước dài hạn	261	10	390.989.840	496.603.370
▪ Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		107.582.736	107.582.736
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		9.134.332.080.740	8.342.987.768.157

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị: VND

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

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2022	Tại ngày 31/12/2021
A. NỢ PHẢI TRẢ	300		3.218.927.838.587	2.862.631.245.568
I. Nợ ngắn hạn	310		3.218.927.838.587	2.862.631.245.568
▪ Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	14	16.529.997.884	46.047.200.805
▪ Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		1.119.326.776	1.751.071.365
▪ Thuế và các khoản khác phải nộp Nhà nước	313	15	9.061.172.671	7.130.573.569
▪ Phải trả người lao động	314		3.501.046.552	4.734.696.966
▪ Chi phí phải trả ngắn hạn	315	16	25.197.420.783	33.351.932.612
▪ Phải trả ngắn hạn khác	319	17	3.084.047.668.428	2.702.300.160.743
▪ Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	18	27.500.000.000	27.500.000.000
▪ Quỹ khen thưởng và phúc lợi	322		51.971.205.494	39.815.609.508
II. Nợ dài hạn	330		-	-
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		5.915.404.242.153	5.480.356.522.589
I. Vốn chủ sở hữu	410	19	5.915.404.242.153	5.480.356.522.589
▪ Vốn góp của chủ sở hữu	411		4.531.223.770.000	3.582.012.080.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		4.531.223.770.000	3.582.012.080.000
▪ Thặng dư vốn cổ phần	412		804.503.548.710	1.105.361.088.710
▪ Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		579.676.923.443	792.983.353.879
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kể đến cuối kỳ trước	421a		128.490.337.934	500.809.359.759
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b		451.186.585.509	292.173.994.120
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		9.134.332.080.740	8.342.987.768.157

Nguyễn Thị Huyền Trân
Người lập

Nguyễn Huỳnh Quang Tuấn
Kế toán trưởng

Phạm Thị Nguyên Thanh
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 01 năm 2023

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Đơn vị: VND

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

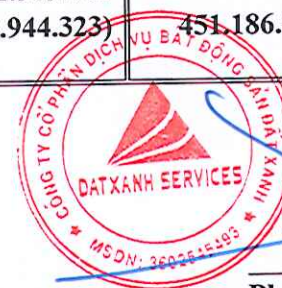
Chỉ tiêu	Mã số	TM	Quý 04		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 04	
			Năm 2022	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2021
▪ Doanh thu	01	20.1	20.466.572.576	165.733.421.580	304.165.621.684	694.165.954.434
▪ Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
▪ Doanh thu thuần	10		20.466.572.576	165.733.421.580	304.165.621.684	694.165.954.434
▪ Giá vốn	11	21	34.844.569.196	107.449.311.566	199.155.067.283	373.445.455.826
▪ Lợi nhuận gộp	20		(14.377.996.620)	58.284.110.014	105.010.554.401	320.720.498.608
▪ Doanh thu hoạt động tài chính	21	20.2	195.665.751.304	9.494.281.659	478.687.787.208	342.549.306.913
▪ Chi phí tài chính	22	22	68.663.531.895	311.066.681.597	74.721.339.708	312.741.955.567
Trong đó: chi phí lãi vay	23		586.027.396	586.027.396	2.324.999.996	2.261.301.366
▪ Chi phí bán hàng	25	23	7.457.842.534	10.852.734.970	39.641.758.093	38.919.165.757
▪ Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	23	14.933.949.969	8.767.999.910	35.225.577.457	22.276.796.433
▪ Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		90.232.430.287	(262.909.024.804)	434.109.666.351	289.331.887.764
▪ Thu nhập khác	31	24	3.735.673.171	6.740.490.913	14.817.170.330	8.224.729.461
▪ Chi phí khác	32	24	13.462.183	452.415.342	274.384.884	4.875.903.158
▪ Lợi nhuận/(lỗ) khác	40		3.722.210.988	6.288.075.571	14.542.785.446	3.348.826.303
▪ Lợi nhuận thuần trước thuế	50		93.954.641.275	(256.620.949.233)	448.652.451.797	292.680.714.067
▪ Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	25	(19.937.538.930)	(48.063.568.612)	(2.534.133.711)	346.156.245
▪ (Thu nhập)/Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	25	(100.000.000)	72.563.702	-	160.563.702
▪ Lợi nhuận thuần sau thuế	60		113.992.180.205	(208.629.944.323)	451.186.585.508	292.173.994.120

Nguyễn Thị Huyền Trân
Người lập

Ngày 30 tháng 01 năm 2023

Nguyễn Huỳnh Quang Tuấn
Kế toán trưởng

Phạm Thị Nguyên Thanh
Tổng Giám đốc



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ (PHƯƠNG PHÁP GIÁN TIẾP)

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

Đơn vị: VND

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

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 04	
			Năm 2022	Năm 2021
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
▪ Lợi nhuận trước thuế	01		448.652.451.798	292.680.714.067
Điều chỉnh cho các khoản:				
▪ Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	11,12	8.042.533.746	2.763.233.180
▪ Các khoản dự phòng	03	22,23	71.208.790.132	311.685.594.028
▪ (Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	05	20,2,22	(469.715.448.672)	(342.549.306.913)
▪ Chi phí lãi vay	06	22	2.324.999.996	2.261.301.366
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		60.513.327.000	266.841.535.728
▪ (Tăng)/Giảm các khoản phải thu	09		(1.149.861.575.317)	(1.905.121.690.929)
▪ (Tăng)/Giảm hàng tồn kho	10		14.853.637	554.577.862
▪ (Tăng)/Giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11		344.350.294.325	1.087.684.750.916
▪ (Tăng)/giảm chi phí trả trước	12		(12.703.565.552)	(3.783.131.193)
▪ Tiền lãi vay đã trả	14		-	(221.530.957)
▪ Thuế TNDN đã nộp	15		(163.577)	(164.788.253.954)
▪ Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(4.008.269.959)	(10.213.095.031)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(761.695.099.443)	(729.046.837.557)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
▪ Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định	21	11	(394.764.545)	(1.069.379.391)
▪ Tiền chi cho vay, tiền gửi có kỳ hạn	23		(200.000.000.000)	(250.000.000.000)
▪ Tiền thu hồi từ tiền cho vay, tiền gửi có kỳ hạn	24		100.000.000.000	257.452.000.000
▪ Tiền chi đầu tư, góp vốn vào các đơn vị khác	25		(416.658.400.000)	(392.374.808.335)
▪ Tiền thu hồi đầu tư, góp vốn vào các đơn vị khác	26		68.000.000.000	-
▪ Tiền thu cổ tức, lãi cho vay, lãi tiền gửi	27		447.174.108.732	352.533.320.205
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(1.879.055.813)	(33.458.867.521)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ (PHƯƠNG PHÁP GIÁN TIẾP)
(tiếp theo)

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

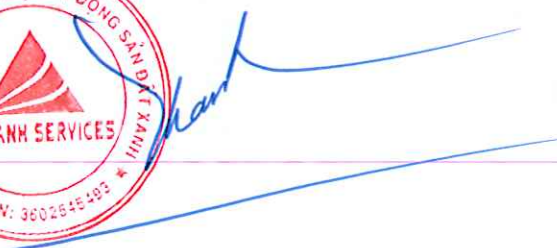
Đơn vị: VND

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

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 04	
			Năm 2022	Năm 2021
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
▪ Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp từ chủ sở hữu	31		25.000.000	1.121.979.776.235
▪ Tiền thu từ đi vay	33		-	27.500.000.000
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		25.000.000	1.149.479.776.235
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		(763.549.155.256)	386.974.071.157
Tiền và các khoản tương đương tiền đầu năm	60	4	949.651.685.459	562.677.614.302
Tiền và các khoản tương đương tiền cuối năm	70	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

Ngày 30 tháng 01 năm 2023



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Đơn vị: VND

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

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

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (“HOSE”) theo Quyết định số 348/QĐ-SGDHCM ngày 25 tháng 06 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 tại *Thuyết minh số 13* và Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (“Nhóm Công ty”) cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 được lập cùng ngày.

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 GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

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

Đơn vị: VND

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 01 tháng 01 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 đồng.

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 GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

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

Đơn vị: VND

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 GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

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

Đơn vị: VND

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.

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; và
- ▶ Chi phí hoa hồng môi giới.

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.

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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.

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

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

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

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

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

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

Doanh thu được ghi nhận khi 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.

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 kỳ 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.

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

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

Đơn vị: VND

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

3.13 Thuế (tiếp theo)

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.

3.14 Thông tin theo bộ phận

Hoạt động chính của Công ty là dịch vụ môi giới bất động sản. Đồng thời, hoạt động kinh doanh của Công ty chủ yếu được thực hiện trong lãnh thổ Việt Nam. Vì vậy, rủi ro và tỷ suất sinh lời của Công ty không bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về sản phẩm mà Công ty sản xuất ra hoặc do Công ty hoạt động tại nhiều khu vực địa lý khác nhau. Do đó, Tổng Giám đốc nhận định là Công ty chỉ có một bộ phận theo hoạt động kinh doanh và khu vực địa lý. Theo đó, Công ty không cần phải trình bày thông tin theo bộ phận.

3.15 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 có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm các thành viên gia đình thân cận của các cá nhân được coi là liên quan.

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	<i>Tại ngày</i> 31/12/2022	<i>Tại ngày</i> 31/12/2021
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 (*)	148.000.000.000	911.300.000.000
TỔNG CỘNG	186.102.530.203	949.651.685.459

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

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

5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	Tại ngày 31/12/2022	Tại ngày 31/12/2021
Phải thu từ các bên khác	1.345.179.474	690.806.468
- Công ty TNHH DCT Partners Việt Nam	170.758.983	522.532.801
- Các khách hàng khác	1.174.420.491	168.273.667
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh 26)	761.129.198.452	776.613.499.584
TỔNG CỘNG	762.474.377.926	777.304.306.052
Dự phòng phải thu ngắn hạn của khách hàng	(211.750.000)	(127.050.000)
GIÁ TRỊ THUẦN	762.262.627.926	777.177.256.052

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Tại ngày 31/12/2022	Tại ngày 31/12/2021
Trả trước cho nhà cung cấp	211.049.361.340	189.443.968.474
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu Tư Và Thương Mại Thăng Long	158.128.975.466	158.128.975.466
- Các nhà cung cấp khác	52.920.385.874	31.314.993.008
Trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh 26)	36.273.737.918	28.049.914.347
TỔNG CỘNG	247.323.099.258	217.493.882.821
Dự phòng trả trước cho người bán	-	-
GIÁ TRỊ THUẦN	247.323.099.258	217.493.882.821

7. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

Bên vay	Tại ngày 31/12/2022	Tại ngày 31/12/2021
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hà An		
Khoản cho vay 1	100.000.000.000	-
	100.000.000.000	-

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

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

Đơn vị: VND

8. PHẢI THU KHÁC

	<i>Tại ngày</i> <i>31/12/2022</i>	<i>Tại ngày</i> <i>31/12/2021</i>
Ngắn hạn		
Ký quỹ, ký cược cho các hợp đồng tiếp thị và phân phối dự án bất động sản	2.172.832.257.533	1.870.812.257.533
Ký quỹ, ký cược khác	329.795.774	1.085.152.534
Tạm hoàn ứng cho chủ đầu tư	2.446.640.760.655	1.578.882.475.033
Vốn góp của 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
Tạm ứng nhân viên	2.191.243.179	2.413.313.446
Lãi cho vay	2.099.164.765	469.027.778
Phải thu tiền sử dụng đất nhà ở xã hội dự án Khu dân cư Gold Hill	15.000.000.000	15.000.000.000
Khác	9.302.976.165	9.272.185.665
	4.740.974.162.686	3.591.618.809.353
Trong đó:		
Phải thu bên khác	22.236.843.557	22.334.282.403
Phải thu bên liên quan (<i>Thuyết minh 26</i>)	4.718.773.319.129	3.569.284.526.950
Dài hạn		
Ký quỹ, ký cược	36.000.000	36.000.000
	36.000.000	36.000.000
Trong đó:		
Phải thu bên khác	36.000.000	36.000.000
Phải thu bên liên quan (<i>Thuyết minh 26</i>)	-	-
TỔNG CỘNG	4.741.010.162.686	3.591.654.809.353
Dự phòng các khoản đặt cọc	-	-
Dự phòng các khoản phải thu khác	(9.640.797.289)	(1.940.708.333)
GIÁ TRỊ THUẦN	4.731.369.365.397	3.589.714.101.020

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

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

Đơn vị: VND

9. DỰ PHÒNG PHẢI THU NGẮN HẠN KHÓ ĐÒI

	<i>Tại ngày</i> 31/12/2022	<i>Tại ngày</i> 31/12/2021
Dự phòng phải thu của khách hàng	211.750.000	127.050.000
Dự phòng các khoản phải thu khác	9.640.797.289	1.940.708.333
Dự phòng trả trước cho người bán	-	-
TỔNG CỘNG	9.852.547.289	2.067.758.333

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

	<i>Lũy kế năm 2022</i>	<i>Lũy kế năm 2021</i>
Số đầu kỳ	2.067.758.333	862.818.506
Cộng: Dự phòng trích lập trong kỳ	7.784.788.956	2.067.758.333
Trừ: Hoàn nhập dự phòng trong kỳ	-	(862.818.506)
Số cuối kỳ	9.852.547.289	2.067.758.333

10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	<i>Tại ngày</i> 31/12/2022	<i>Tại ngày</i> 31/12/2021
Ngắn hạn		
Chi phí hoa hồng môi giới, quảng cáo	37.434.130.666	24.458.186.713
Công cụ, dụng cụ	9.730.554	47.373.337
Khác	250.913.692	380.035.780
TỔNG CỘNG	37.694.774.912	24.885.595.830
Dài hạn		
Công cụ, dụng cụ	179.978.503	387.152.006
Khác	211.011.337	109.451.364
TỔNG CỘNG	390.989.840	496.603.370

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

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

Đơn vị: VND

11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tổng cộng
Nguyên giá			
Số dư đầu kỳ	749.120.000	728.113.489	1.477.233.489
Mua trong kỳ	-	394.764.545	394.764.545
Số dư cuối kỳ	749.120.000	1.122.878.034	1.871.998.034
<i>Trong đó:</i>			
<i>Đã khấu hao hết</i>	-	130.999.999	130.999.999
Khấu hao			
Số dư đầu kỳ	(135.257.772)	(348.954.772)	(484.212.544)
Khấu hao trong kỳ	(124.853.328)	(256.224.991)	(381.078.319)
Số dư cuối kỳ	(260.111.100)	(605.179.763)	(865.290.863)
Giá trị còn lại			
Đầu kỳ	613.862.228	379.158.717	993.020.945
Cuối kỳ	489.008.900	517.698.271	1.006.707.171

12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Phần mềm	Tổng cộng
Nguyên giá		
Số dư đầu kỳ	24.080.973.475	24.080.973.475
Số dư cuối kỳ	24.080.973.475	24.080.973.475
<i>Đã khấu hao hết</i>	153.367.200	153.367.200
Khấu hao		
Số dư đầu kỳ	(3.059.362.715)	(3.059.362.715)
Khấu hao trong kỳ	(7.661.455.427)	(7.661.455.427)
Số dư cuối kỳ	(10.720.818.142)	(10.720.818.142)
Giá trị còn lại		
Số dư đầu kỳ	21.021.610.760	21.021.610.760
Số dư cuối kỳ	13.360.155.333	13.360.155.333

Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh

B09a-DN

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

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

Đơn vị: VND

13. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

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

Tên công ty con	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Ngày 31 tháng 12 năm 2022		Ngày 31 tháng 12 năm 2021	
			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")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	55,00	994.629.900.000	55,00	812.029.900.000
Công ty Cổ phần Bất động sản LinkGroup ("LinkGroup")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	80,47	624.783.399.435	80,47	624.783.399.435
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Địa ốc Đất Xanh Miền Bắc ("Đất Xanh Miền Bắc")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	63,50	890.867.541.498	63,50	700.367.541.498
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu Tư Đông Nam Bộ Tên cũ: Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Đất Xanh Đông Nam Bộ ("Đông Nam Bộ")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	-	-	70,00	299.153.869.035
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Đất Xanh Miền Nam ("Đất Xanh Miền Nam")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	-	-	65,00	227.028.645.600
Công ty Cổ phần Phát Triển Địa Ốc Nam Trung Bộ Tên cũ: Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất Động Sản Đất Xanh Nam Trung Bộ ("Nam Trung Bộ")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	71,00	118.753.970.550	71,00	107.152.570.550
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Đất Xanh Miền Tây ("Đất Xanh Miền Tây")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	61,00	137.055.920.000	61,00	112.655.920.000
Công ty Cổ phần Đất Xanh Premium ("Đất Xanh Premium")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	59,00	26.885.120.000	59,00	26.885.120.000
Công ty Cổ phần DXMD Việt Nam Tên cũ: Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Đất Xanh Miền Đông ("DXMD Việt Nam")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	61,00	22.846.400.000	61,00	19.369.400.000
Công ty Cổ phần Công nghệ Bất động sản Việt Nam ("Công Nghệ BĐS")	Phát triển công nghệ	Đang hoạt động	50,99	14.328.270.000	50,99	14.328.270.000

Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh

B09a-DN

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

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

Đơn vị: VND

Tên công ty con	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Ngày 31 tháng 12 năm 2022		Ngày 31 tháng 12 năm 2021	
			Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc đầu tư (VND)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc đầu tư (VND)
Công ty Cổ phần Dịch vụ Tài chính Bất động sản Tulip ("Tulip")	Dịch vụ tài chính bất động sản	Đang hoạt động	60,00	15.904.720.000	60,00	15.904.720.000
Công ty Cổ phần Công nghệ Ihouzz ("Ihouzz")	Phát triển công nghệ	Đang hoạt động	53,00	106.000.000.000	53,00	106.000.000.000
Công ty Cổ phần Dịch Vụ Nam Bộ Invest ("Nam Bộ Invest")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	-	-	63,00	4.414.536.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Plus ("Bất động sản Plus") Tên cũ: Công ty Cổ phần Bất động sản Đất Xanh Plus	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	-	-	55,00	2.750.000.000
Công ty Cổ phần Tiptek ("Tiptek") Tên cũ: Công ty Cổ phần Bất động sản Quốc Tế	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	64,90	3.894.000.000	64,90	3.894.000.000
Công Ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Bất động sản Tây Nam ("Bất động sản Tây Nam")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51,00	4.080.000.000	-	-
TỔNG CỘNG				2.960.029.241.483		3.076.717.892.118

Tên công ty liên doanh, liên kết	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Ngày 31 tháng 12 năm 2022		Ngày 31 tháng 12 năm 2021	
			Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc đầu tư (VND)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc đầu tư (VND)
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Đất Xanh Miền Nam ("Đất Xanh Miền Nam")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	49,07	171.375.142.277	-	-
TỔNG CỘNG				171.375.142.277		-

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

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

Đơn vị: VND

13. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (TIẾP THEO)

	Tại ngày 31/12/2022	Tại ngày 31/12/2021
Đầu tư vào công ty con	2.960.029.241.483	3.076.717.892.118
Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	171.375.142.277	-
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	(81.468.249.077)	(317.530.296.161)
GIÁ TRỊ THUẦN	3.049.936.134.683	2.759.187.595.957

14. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Tại ngày 31/12/2022	Tại ngày 31/12/2021
Phải trả các bên khác	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 TNHH Đầu tư và Phát triển Moongroup	1.200.000.000	-
- Công ty Cổ phần Truyền Thông Vàng Châu Á	2.430.153.600	-
- Khác	5.052.935.721	7.381.071.495
Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh 26)	5.965.849.869	36.785.070.616
TỔNG CỘNG	16.529.997.884	46.047.200.805

15. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Tại ngày 31/12/2021	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	Tại ngày 31/12/2022
Thuế GTGT	4.300.103.957	20.719.805.387	(17.054.364.743)	7.965.544.601
Thuế TNDN	312.080.033	-	(163.577)	311.916.456
Thuế TNCN	2.320.997.642	8.773.376.074	(10.352.398.582)	741.975.134
Khác	197.391.937	83.360.761	(239.016.218)	41.736.480
TỔNG	7.130.573.569	29.576.542.222	(27.645.943.120)	9.061.172.671

16. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Tại ngày 31/12/2022	Tại ngày 31/12/2021
Chi phí hoa hồng môi giới	24.530.341.632	32.694.040.287
Khác	667.079.151	657.892.325
TỔNG CỘNG	25.197.420.783	33.351.932.612

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

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

Đơn vị: VND

17. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	Tại ngày 31/12/2022	Tại ngày 31/12/2021
Thu hộ tiền cho chủ đầu tư dự án	3.000.788.359.724	2.572.540.582.048
Nhận ký quỹ dịch vụ môi giới	60.136.000.564	108.570.000.564
Phải trả hợp tác kinh doanh	20.000.000.000	20.000.000.000
Khác	3.123.308.140	1.189.578.131
TỔNG CỘNG	3.084.047.668.428	2.702.300.160.743
Trong đó:		
Phải trả bên khác	3.017.231.741.142	2.591.568.790.839
Phải trả các bên liên quan (<i>Thuyết minh 26</i>)	66.815.927.286	110.731.369.904

18. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

	Tại ngày 31/12/2022	Tại ngày 31/12/2021
Vay bên liên quan (<i>Thuyết minh 26</i>)	27.500.000.000	27.500.000.000
TỔNG CỘNG	27.500.000.000	27.500.000.000
<i>Tình hình tăng giảm các khoản vay như sau:</i>		
	Lũy kế 2022	Lũy kế 2021
Số đầu kỳ	27.500.000.000	-
Vay trong kỳ	-	27.500.000.000
Trả nợ gốc vay	-	-
Số cuối kỳ	27.500.000.000	27.500.000.000

Các khoản vay ngắn hạn trên nhằm bổ sung vốn lưu động của Công ty.

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

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

Đơn vị: VND

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU

19.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	<i>Vốn cổ phần</i>	<i>Thặng dư vốn cổ phần</i>	<i>Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối</i>	<i>Tổng cộng</i>
Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2022 đến ngày 31/12/2022				
Số dư đầu kỳ	3.582.012.080.000	1.105.361.088.710	792.983.353.879	5.480.356.522.589
Tăng vốn (*)	300.882.540.000	(300.857.540.000)	-	25.000.000
Chia cổ tức bằng cổ phiếu (**)	648.329.150.000	-	(648.329.150.000)	-
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	451.186.585.508	451.186.585.508
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi năm 2021	-	-	(16.163.865.945)	(16.163.865.945)
Số dư cuối kỳ	4.531.223.770.000	804.503.548.710	579.676.923.443	5.915.404.242.153
Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2021 đến ngày 31/12/2021				
Số dư đầu kỳ	3.224.710.220.000	340.683.172.475	527.006.880.127	4.092.400.272.602
Phát hành cổ phiếu	357.301.860.000	764.677.916.235	-	1.121.979.776.235
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	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 kỳ	3.582.012.080.000	1.105.361.088.710	792.983.353.879	5.480.356.522.589

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

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

19.2 Cổ phiếu phổ thông

	<i>Số lượng cổ phiếu</i>	
	<i>31/12/2022</i>	<i>31/12/2021</i>
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.		

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

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

Đơn vị: VND

20. DOANH THU

20.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Quý 04 năm 2022	Quý 04 năm 2021	Lũy kế 2022	Lũy kế 2021
Tổng doanh thu	20.466.572.576	165.733.421.580	304.165.621.684	694.165.954.434
Trong đó:				
Doanh thu dịch vụ bất động sản	20.466.572.576	165.733.421.580	302.925.989.869	694.165.954.434
Doanh thu từ bán đất nền	-	-	892.086.360	-
Doanh thu cho thuê	-	-	347.500.000	-
Doanh thu khác	-	-	45.455	-
Giảm trừ doanh thu	-	-	-	-
DOANH THU THUẦN	20.466.572.576	165.733.421.580	304.165.621.684	694.165.954.434

20.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Quý 04 năm 2022	Quý 04 năm 2021	Lũy kế 2022	Lũy kế 2021
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	3.165.751.304	9.494.281.659	19.496.794.150	31.571.395.579
Cổ tức	192.500.000.000	-	444.704.514.620	310.977.911.334
Lãi chuyển nhượng vốn	-	-	14.486.478.438	-
TỔNG CỘNG	195.665.751.304	9.494.281.659	478.687.787.208	342.549.306.913

21. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Quý 04 năm 2022	Quý 04 năm 2021	Lũy kế 2022	Lũy kế 2021
Giá vốn dịch vụ bất động sản	34.844.569.196	107.449.311.566	198.613.131.562	373.445.455.826
Giá vốn bán đất nền	-	-	541.935.721	-
TỔNG CỘNG	34.844.569.196	107.449.311.566	199.155.067.283	373.445.455.826

22. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Quý 04 năm 2022	Quý 04 năm 2021	Lũy kế 2022	Lũy kế 2021
Chi phí lãi vay	586.027.396	586.027.396	2.324.999.996	2.261.301.366
Lỗ thanh lý khoản đầu tư	4.653.503.323	-	8.972.338.536	-
Dự phòng đầu tư vào đơn vị khác	63.424.001.176	310.480.654.201	63.424.001.176	310.480.654.201
TỔNG CỘNG	68.663.531.895	311.066.681.597	74.721.339.708	312.741.955.567

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

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

Đơn vị: VND

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

	<i>Quý 04 năm 2022</i>	<i>Quý 04 năm 2021</i>	<i>Lũy kế 2022</i>	<i>Lũy kế 2021</i>
Chi phí bán hàng	7.457.842.534	10.852.734.970	39.641.758.093	38.919.165.757
Chi phí lương	3.900.563.633	6.669.115.655	21.224.247.117	24.551.987.450
Chi phí quảng cáo	607.750.931	1.083.420.691	5.112.812.416	7.026.851.777
Chi phí khấu hao	1.871.346.631	1.851.902.187	7.427.053.192	2.047.542.180
Chi phí thuê văn phòng	985.087.335	962.236.856	4.924.449.565	4.283.710.911
Chi phí khác	93.094.004	286.059.581	953.195.803	1.009.073.439
Chi phí QLDN	14.933.949.969	8.767.999.910	35.225.577.457	22.276.796.433
Chi phí lương	3.931.137.661	4.457.590.342	16.537.948.559	12.634.518.815
Chi phí khấu hao	139.385.765	167.254.982	610.506.714	666.960.699
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.285.540.866	1.169.357.087	7.748.622.329	5.067.891.176
Chi phí dự phòng	7.784.788.956	2.067.758.333	7.784.788.956	2.067.758.333
Chi phí khác	793.096.721	906.039.166	2.543.710.899	1.839.667.410
TỔNG CỘNG	22.391.792.503	19.620.734.880	74.867.335.550	61.195.962.190

24. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

	<i>Quý 04 năm 2022</i>	<i>Quý 04 năm 2021</i>	<i>Lũy kế 2022</i>	<i>Lũy kế 2021</i>
Thu nhập khác	3.735.673.171	6.740.490.913	14.817.170.330	8.224.729.461
Thu nhập từ phạt và thanh lý hợp đồng	3.735.673.171	6.051.748.070	14.815.163.681	7.241.748.070
Lãi thanh lý tài sản	-	688.488.861	-	887.552.661
Khác	-	253.982	2.006.649	95.428.730
Chi phí khác	13.462.183	452.415.342	274.384.884	4.875.903.158
Chi phí chậm nộp thuế	3.635.190	(234.109.752)	132.656.621	3.930.762.566
Chi phí từ phạt và thanh lý hợp đồng	9.826.993	9.826.993	141.728.258	41.175.930
Chi phí thanh lý tài sản	-	660.868.366	-	887.877.166
Khác	-	15.829.735	5	16.087.496
LỢI NHUẬN KHÁC	3.722.210.988	6.288.075.571	14.542.785.446	3.348.826.303

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

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

Đơn vị: VND

25. 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.

	<i>Quý 04 năm 2022</i>	<i>Quý 04 năm 2021</i>	<i>Lũy kế 2022</i>	<i>Lũy kế 2021</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	(19.937.538.930)	(48.063.568.612)	(2.534.133.711)	346.156.245
Chi phí/ (thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	(100.000.000)	72.563.702	-	160.563.702
TỔNG CỘNG	<u>(20.037.538.930)</u>	<u>(47.991.004.910)</u>	<u>(2.534.133.711)</u>	<u>506.719.947</u>

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

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

Đơn vị: VND

26. 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 (“Bất Động Sản 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
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

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

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

Đơn vị: VND

26. 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 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 Cừu Long Homes (“Cừu 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
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

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

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

Đơn vị: VND

26. 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 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 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 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 Regal 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 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
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

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

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

26. 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)

Bên liên quan

Mối quan hệ

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

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

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

Đơn vị: VND

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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Lũy kế năm 2022</i>	<i>Lũy kế năm 2021</i>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất ("DXG")	Công ty mẹ	Doanh thu dịch vụ môi giới	246.616.789	1.055.124.574
		Phạt vi phạm hợp đồng	102.312.328	-
		Thoái vốn	-	699.025.040.000
Ihouzz	Công ty con	Góp vốn	-	102.002.000.000
		Vay	-	27.500.000.000
		Nhận góp vốn	-	20.000.000.000
		HĐHTKD	-	-
		Nhận thanh toán gốc cho vay	-	2.452.000.000
		Chi phí lãi vay	2.324.999.996	2.261.301.366
		Lãi cho vay	-	7.389.589
		Phí dịch vụ môi giới	3.080.668.325	-
		Phí dịch vụ phần mềm	50.600.000	94.894.184
		Thanh lý tài sản	-	688.488.861
DXMD Việt Nam	Công ty con	Doanh thu khác	45.455	418.182
		Doanh thu dịch vụ môi giới	4.732.658.795	2.452.091.406
		Phí dịch vụ môi giới	4.176.216.456	24.999.042.494
		Góp vốn	3.477.000.000	4.636.000.000
		Cổ tức được chia	3.660.000.000	4.880.000.000
Đất Xanh Miền Trung	Công ty con	Cổ tức được chia	192.500.000.000	55.000.000.000
		Góp vốn	-	37.400.000.000
		Doanh thu từ HĐHTKD	17.124.830.802	-
		Góp vốn	182.600.000.000	-
Bất Động Sản Plus	Công ty con (đến ngày 30 tháng 09 năm 2022)	Phí dịch vụ môi giới	-	2.408.931.568
Nam Bộ Invest	Công ty con (đến ngày 30 tháng 09 năm 2022)	Phí dịch vụ môi giới	-	6.202.998.061

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

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

Đơn vị: VND

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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Lũy kế năm 2022</i>	<i>Lũy kế năm 2021</i>
Đông Nam Bộ	Công ty con (đến ngày 17 tháng 06 năm 2022)	Phí dịch vụ môi giới	-	20.909.026.829
		Góp vốn theo HĐHTKD	-	45.179.472.100
Đất Xanh Miền Tây	Công ty con	Phí dịch vụ môi giới	-	999.730.042
		Góp vốn	24.400.000.000	9.760.000.000
		Cổ tức được chia	35.672.514.620	14.768.421.052
		Nhận hoàn vốn	-	1.500.000.000
		HĐHTKD		
		Doanh thu từ HĐHTKD	693.520.246	-
Nam Trung Bộ	Công ty con	Cổ tức được chia	12.212.000.000	-
		Góp vốn	11.601.400.000	-
Đất Xanh Miền Bắc	Công ty con	Góp vốn	190.500.000.000	147.107.280.000
		Cổ tức được chia	200.660.000.000	155.575.000.000
		Phí dịch vụ môi giới	588.226.090	3.096.487.336
		Thanh lý tài sản	-	199.063.800
Đất Xanh Miền Nam	Công ty con (đến ngày 28 tháng 12 năm 2022)	Doanh thu từ HĐHDKD	26.421.173.763	11.872.431.366
		Doanh thu dịch vụ môi giới	151.720.689	391.276.962
		Phí dịch vụ môi giới	13.265.129.429	65.900.179.192
		Góp vốn theo HĐHTKD	-	24.000.000.000
		Thoái vốn	55.653.503.323	-
Tulip	Công ty con	Doanh thu cho thuê văn phòng	347.500.000	501.250.000
		Góp vốn	-	8.104.720.000
Tiptek	Công ty con	Góp vốn	-	3.894.000.000

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

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

Đơn vị: VND

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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Lũy kế năm 2022</i>	<i>Lũy kế năm 2021</i>
Linkgroup	Công ty con	Phí dịch vụ môi giới	2.555.965.863	6.734.593.903
		Góp vốn	-	80.470.808.335
		Cổ tức được chia	-	80.754.490.281
		Doanh thu từ HĐHTKD	-	(149.925.546)
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Linkhouse ("Linkhouse")	Công ty con	Doanh thu dịch vụ môi giới	703.131.485	1.557.708.898
		Phí dịch vụ môi giới	1.854.707.486	3.571.220.015
		Thu nhập khác	440.000.000	-
Đất Xanh Premium	Công ty con	Phí dịch vụ môi giới	5.264.642.420	15.416.916.118
		Thu nhập khác	1.186.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu Tư và Dịch vụ Sài Gòn Real	Công ty con	Phí dịch vụ môi giới	-	146.196.598
Công ty Cổ phần Dịch vụ quản lý tài sản và đầu tư Asahi Japan ("Asahi Japan")	Công ty con	Phí dịch vụ môi giới	64.993.500	715.689.605
		Phí dịch vụ quản lý	155.207.348	-
Chi nhánh Công ty Cổ phần Dịch vụ Quản lý tài sản và Đầu tư Asahi Japan - tại Tp.HCM	Công ty con	Thu nhập khác	380.000.000	-
Công ty Cổ phần Propcom ("Propcom")	Công ty con	Phí dịch vụ môi giới	73.141.855	-
Công ty Cổ phần Công nghệ Dịch vụ Môi giới Ohio ("Ohio")	Công ty con	Phí dịch vụ môi giới	-	183.926.531

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

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

Đơn vị: VND

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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Lũy kế năm 2022</i>	<i>Lũy kế năm 2021</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hà An ("Hà An")	Công ty trong cùng tập đoàn	Doanh thu dịch vụ môi giới	213.243.331.340	642.297.839.958
		Phí tiền điện, nước	97.074.735	9.184.168
		Cho vay	200.000.000.000	-
		Lãi từ cho vay	2.298.630.137	-
		Mua hàng hóa	5.657.145	-
		Ký quỹ môi giới	266.000.000.000	543.000.000.000
		Ký quỹ thuê mặt bằng	100.000.000	100.000.000
Công ty Cổ phần Vicco Sài Gòn ("Vicco Sài Gòn")	Công ty trong cùng tập đoàn	Phí thuê văn phòng	7.229.184.915	6.415.175.700
Bất động sản Tây Nam	Công ty con	Góp vốn	4.080.000.000	-
Công ty TNHH Xây dựng - Thương mại - Dịch vụ Hà Thuận Hùng ("Hà Thuận Hùng")	Công ty trong cùng tập đoàn	Doanh thu dịch vụ môi giới	15.938.915.304	-

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

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

Đơn vị: VND

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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Tại ngày 31/12/2022</i>	<i>Tại ngày 31/12/2021</i>
<i>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</i>				
Hà An	Công ty trong cùng tập đoàn	Doanh thu cung cấp dịch vụ môi giới	722.153.269.851	698.691.310.946
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Miền Bắc	Công ty trong cùng tập đoàn	Doanh thu cung cấp dịch vụ môi giới	-	60.686.692.798
Đất Xanh Miền Trung	Công ty con	Doanh thu hợp tác kinh doanh	18.837.313.882	-
Đất Xanh Miền Tây	Công ty con	Doanh thu cung cấp dịch vụ môi giới	-	1.683.733.658
lhouzz	Công ty con	Doanh thu thanh lý tài sản	719.717.755	719.717.755
Công nghệ BĐS	Công ty con	Doanh thu cho thuê văn phòng	423.500.000	423.500.000
Tulip	Công ty con	Doanh thu cho thuê văn phòng	382.250.000	177.375.000
DXMD Việt Nam	Công ty con	Doanh thu cung cấp dịch vụ môi giới	809.061.660	1.293.802.383
Đất Xanh Miền Nam	Công ty con (đến ngày 28 tháng 12 năm 2022)	Doanh thu cung cấp dịch vụ môi giới	-	12.410.710.132
Hà Thuận Hùng	Công ty trong cùng tập đoàn	Doanh thu cung cấp dịch vụ môi giới	17.532.806.836	-
DXG	Công ty mẹ	Doanh thu cung cấp dịch vụ môi giới	271.278.468	526.656.912
TỔNG CỘNG			761.129.198.452	776.613.499.584

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

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

Đơn vị: VND

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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Tại ngày 31/12/2022</i>	<i>Tại ngày 31/12/2021</i>
<i>Trả trước cho người bán ngắn hạn</i>				
Linkgroup	Công ty con	Tạm ứng phí dịch vụ môi giới	7.914.272.937	6.977.298.099
Đất Xanh Premium	Công ty con	Tạm ứng phí dịch vụ môi giới	2.800.750.688	2.738.642.977
Đất Xanh Miền Tây	Công ty con	Tạm ứng phí dịch vụ môi giới	231.361.784	231.361.784
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	-
Đất Xanh Miền Bắc	Công ty con	Tạm ứng phí dịch vụ môi giới	540.118.243	-
lhouzz	Công ty con	Tạm ứng phí dịch vụ môi giới	74.411.184	-
Propcom	Công ty con	Tạm ứng phí dịch vụ môi giới	115.827.669	-
DXMD Việt Nam	Công ty con	Tạm ứng phí dịch vụ môi giới	7.143.959.616	-
Asahi Japan	Công ty con	Tạm ứng phí dịch vụ môi giới	2	-
Linkhouse	Công ty con	Tạm ứng phí dịch vụ môi giới	-	2
Nam Bộ Invest	Công ty con (đến ngày 30 tháng 09 năm 2022)	Tạm ứng phí dịch vụ môi giới	-	2.593.616.192
Đông Nam Bộ	Công ty con (đến ngày 17 tháng 06 năm 2022)	Tạm ứng phí dịch vụ môi giới	-	13.215.763.210
Bất Động Sản Plus	Công ty con (đến ngày 30 tháng 09 năm 2022)	Tạm ứng phí dịch vụ môi giới	-	2.293.232.083
TỔNG CỘNG			36.273.737.918	28.049.914.347

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

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

Đơn vị: VND

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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Tại ngày 31/12/2022</i>	<i>Tại ngày 31/12/2021</i>
<i>Phải thu ngắn hạn khác</i>				
DXG	Công ty mẹ	Phải thu khác	2.480.489.982	2.461.012.482
Đất Xanh	Công ty con	Vốn góp	7.000.000.000	7.500.000.000
Miền Tây		HĐHTKD		
		Cổ tức	9.988.304.094	4.494.736.843
Công nghệ BĐS	Công ty con	Lãi cho vay	469.027.778	469.027.778
		Phải thu cho vay	6.000.000.000	6.000.000.000
Đất Xanh	Công ty con (đến ngày 28 tháng 12 năm 2022)	Vốn góp	45.379.472.100	36.200.000.000
Miền Nam		HĐHTKD		
Đất Xanh	Công ty con	Cổ tức	16.252.870.000	16.252.870.000
Miền Bắc				
Hà An	Công ty trong cùng tập đoàn	Ký quỹ dự án	1.950.650.000.000	1.684.550.000.000
		Tạm ứng cho chủ đầu tư	2.446.640.760.655	1.578.882.475.033
		Lãi cho vay	1.630.136.987	-
Công ty TNHH Charm&CI	Công ty trong cùng tập đoàn	Ký quỹ dự án	222.382.257.533	182.382.257.533
Việt Nam				
Vicco Sài Gòn	Công ty trong cùng tập đoàn	Đặt cọc thuê văn phòng	-	855.356.760
Đất Xanh	Công ty con	Cổ tức	9.900.000.000	-
Miền Trung				
Đông Nam Bộ	Công ty con (đến ngày 17 tháng 06 năm 2022)	Vốn góp	-	45.179.472.100
		HĐHTKD		
		Cổ tức	-	4.057.318.421
TỔNG CỘNG			4.718.773.319.129	3.569.284.526.950

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

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

Đơn vị: VND

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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Tại ngày 31/12/2022</i>	<i>Tại ngày 31/12/2021</i>
<i>Phải trả người bán ngắn hạn</i>				
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
lhouzz	Công ty con	Lãi vay	4.364.770.405	2.095.857.479
Đất Xanh Miền Nam	Công ty con (đến ngày 28 tháng 12 năm 2022)	Phí dịch vụ môi giới	-	29.999.994.759
Asahi Japan	Công ty con	Phí dịch vụ môi giới	-	24.904.143
Vicco Sài Gòn	Công ty trong cùng tập đoàn	Phí thuê văn phòng	1.601.079.464	1.764.173.318
Đông Nam Bộ	Công ty con (đến ngày 17 tháng 06 năm 2022)	Phí dịch vụ môi giới	-	459.123.893
TỔNG CỘNG			5.965.849.869	36.785.070.616

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

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

Đơn vị: VND

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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Tại ngày 31/12/2022</i>	<i>Tại ngày 31/12/2021</i>
<i>Phải trả ngắn hạn khác</i>				
lhouzz	Công ty con	Nhận góp vốn hợp đồng HTKD	20.000.000.000	20.000.000.000
Đất Xanh Miền Nam	Công ty con (đến ngày 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
Đất Xanh Premium	Công ty con	Nhận ký quỹ	7.000.000.000	5.000.000.000
Đất Xanh Miền Bắc	Công ty con	Nhận ký quỹ	3.500.000.000	3.500.000.000
DXMD Việt Nam	Công ty con	Nhận ký quỹ	3.000.000.000	5.000.000.000
Đất Xanh Miền Tây	Công ty con	Nhận ký quỹ	-	2.000.000.000
Nam Trung Bộ	Công ty con	Nhận ký quỹ	1.000.000.000	1.000.000.000
Linkhouse	Công ty con	Nhận ký quỹ	400.000.000	840.000.000
Tiptek	Công ty con	Nhận ký quỹ	1.000.000.000	1.000.000.000
Asahi Japan	Công ty con	Nhận ký quỹ	-	500.000.000
Hà An	Công ty trong cùng tập đoàn	Phải trả dự án	8.535.927.286	2.611.369.904
Nam Bộ Invest	Công ty con (đến ngày 30 tháng 09 năm 2022)	Nhận ký quỹ	-	2.000.000.000
Đông Nam Bộ	Công ty con (đến ngày 17 tháng 06 năm 2022)	Nhận ký quỹ	-	4.000.000.000
Bất Động Sản Plus	Công ty con (đến ngày 30 tháng 09 năm 2022)	Nhận góp vốn hợp đồng HTKD	-	500.000.000
TỔNG CỘNG			66.815.927.286	110.731.369.904

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Tại ngày 31/12/2022</i>	<i>Tại ngày 31/12/2021</i>
<i>Vay ngắn hạn</i>				
lhouzz	Công ty con	Vay	27.500.000.000	27.500.000.000
			27.500.000.000	27.500.000.000

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

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

Đơn vị: VND

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

Thu nhập và thù lao các thành viên Hội đồng quản trị

Họ và tên	Chức vụ		Cho kỳ kế toán Từ 01/01/2022 đến 31/12/2022	Cho kỳ kế toán Từ 01/01/2021 đến 31/12/2021
Ông Lương Trí Thìn	Chủ tịch HĐQT (Miễn nhiệm ngày 18 tháng 10 năm 2021)	Thù lao(*)	312.000.000	60.000.000
Ông Nguyễn Trường Sơn	Chủ tịch HĐQT (Bổ nhiệm ngày 18 tháng 10 năm 2021)	Lương và thưởng	1.444.054.103	60.000.000
		Thù lao (*)	168.000.000	-
Bà Đỗ Thị Thái	Thành viên HĐQT (Miễn nhiệm ngày 04 tháng 05 năm 2021)	Thù lao(*)	41.333.333	37.500.000
Ông Hà Đức Hiếu	Thành viên HĐQT	Thù lao(*)	180.000.000	60.000.000
Ông Phạm Anh Khôi	Thành viên HĐQT	Lương và thưởng	380.434.783	541.750.000
		Thù lao (*)	120.000.000	60.000.000
Ông Trần Thanh Tân	Thành viên HĐQT (Bổ nhiệm ngày 04 tháng 05 năm 2021)	Thù lao (*)	157.333.333	-
			2.803.155.552	819.250.000

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

Thu nhập các thành viên Ban Tổng Giám Đốc

Thành viên	Chức vụ		Cho kỳ kế toán Từ 01/01/2022 đến 31/12/2022	Cho kỳ kế toán Từ 01/01/2021 đến 31/12/2021
Ông Nguyễn Trường Sơn	Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 18 tháng 10 năm 2021)	Lương và thưởng	-	1.755.508.570
Bà Phạm Thị Nguyên Thanh	Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 18 tháng 10 năm 2021)	Lương và thưởng	2.676.462.260	2.125.081.864
Các thành viên quản lý khác		Lương và thưởng	-	1.802.799.504
			2.676.462.260	5.683.389.938

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

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

Đơn vị: VND

27. CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

Cam kết thuê hoạt động

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

	ND	
	Tại ngày 31/12/2022	Tại ngày 31/12/2021
Đến 1 năm	4.516.239.024	9.314.835.116
Trên 1 - 5 năm	-	-
TỔNG CỘNG	4.516.239.024	9.314.835.116

28. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

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









Nguyễn Thị Huyền Trân
Người lập

Nguyễn Huỳnh Quang Tuấn
Kế toán trưởng

Phạm Thị Nguyên Thanh
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 01 năm 2023

