

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 04 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:**

Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh công bố thông tin Báo cáo thường niên năm 2022.

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. 

**Nơi nhận:**

- Như trên
- Lưu VT, TC.

**NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT**



**PHẠM THỊ NGUYỄN THANH**



DATXANH SERVICES

# NỘI LỰC VỮNG VÀNG SẴN SÀNG VƯỢT SÓNG



BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2022

# Mục lục

## 01

### THÔNG ĐIỆP CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

## 02

### GIỚI THIỆU VỀ DAT XANH SERVICES

Tổng quan về DXS	8
Tầm nhìn, sứ mệnh và giá trị cốt lõi	10
Hệ sinh thái dịch vụ hệ thống DXS	12
Các dấu mốc phát triển	14
Quá trình tăng vốn điều lệ	16
Mô hình quản trị và cơ cấu bộ máy quản lý	18
Hệ thống mạng lưới công ty con	24
Chiến lược phát triển giai đoạn 2021 - 2030	28

## 03

### DAT XANH SERVICES NĂM 2022

Các sự kiện nổi bật năm 2022	34
Danh hiệu, giải thưởng nổi bật năm 2022	36
"DXS - Góp nhịp yêu thương" hoạt động vì cộng đồng	38

## 04

### BÁO CÁO BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Tình hình kinh tế vĩ mô và ngành BDS năm 2022, triển vọng vĩ mô và ngành năm 2023	44
Kết quả hoạt động năm 2022	53
Dự án tiêu biểu năm 2022	64
Kế hoạch hoạt động năm 2023	72

## 05

### QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP

Mô hình quản trị doanh nghiệp tại DXS	76
Báo cáo của HĐQT	78
Báo cáo của Ủy ban kiểm toán	82
Lương, thưởng, thù lao, các khoản lợi ích khác của Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám Đốc	84
Quản trị rủi ro	86
Thông tin về cổ phiếu và quan hệ cổ đông	88

# 06

---

## PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

Mục tiêu phát triển bền vững – ESG	92
Nguyên tắc phát triển bền vững	93
Trọng tâm phát triển bền vững năm 2022	94

# 07

---

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Báo cáo kiểm toán độc lập	102
Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2022	104





THÔNG ĐIỆP  
**CHỦ TỊCH  
HỘI ĐỒNG  
QUẢN TRỊ**



# “Nội lực vững vàng Sẵn sàng vượt sóng”

Lời đầu tiên, thay mặt Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh (Dat Xanh Services - DXS), tôi trân trọng gửi lời cảm ơn chân thành đến Quý cổ đông, Quý Khách hàng cùng các đối tác đã tin tưởng và đồng hành cùng chúng tôi trong suốt thời gian qua.

Năm 2022, trong bối cảnh nhiều doanh nghiệp đối mặt với các khó khăn chung của thị trường, hệ thống Dat Xanh Services đã nỗ lực không ngừng trong việc vận hành kinh doanh và có những kế hoạch linh động, chuyển đổi phù hợp với từng giai đoạn.

- Để thích nghi với thị trường, DXS đã liên tục đánh giá sức khỏe các công ty trong hệ thống, thực hiện tái cấu trúc mạnh mẽ, tập trung vào thị trường mũi nhọn, quy hoạch lại dòng sản phẩm trọng tâm, mảng ngành và khu vực hoạt động của từng Công ty Thành viên (CTTV).
- Bức tranh DXS 2022 được tạo nên bởi nhiều mảng dịch vụ khác nhau. Mỗi mảng dịch vụ của DXS đều là một mảnh ghép quan trọng để hoàn thiện hệ sinh thái BĐS tài chính toàn diện số 1 Việt Nam.
- Với mảng dịch vụ môi giới BĐS, hệ thống CTTV DXS đã tập trung tối đa cho hoạt động môi giới BĐS, là thế mạnh hàng đầu và là năng lực lõi của Hệ thống Đất Xanh. Với thế mạnh của một hệ thống phân phối BĐS uy tín hiện diện khắp cả nước, DXS đã chủ động hợp tác chiến lược với các chủ đầu tư lớn nhằm đảm bảo nguồn hàng liên tục cho kinh doanh. Trong năm 2022, hệ thống CTTV Dat Xanh Services đã phân phối thành công hơn 100 dự án lớn nhỏ trên toàn quốc.
- Năm qua, DXS đẩy mạnh chuyển đổi số, đầu tư phát triển công nghệ BĐS thông qua công ty iHouzz. iHouzz tiếp tục phát triển và hoàn thiện các ứng dụng giao dịch trực tuyến, quản lý vận hành tài sản, chăm sóc Khách hàng, kết nối cộng đồng môi giới. Các giải pháp công nghệ đã góp phần rút ngắn và minh bạch quá trình giao dịch, nâng cao hiệu quả quản lý kinh doanh, khai thác tối ưu dữ liệu BĐS và Khách hàng.
- Với mảng dịch vụ tài chính, công ty Tulip – FINA đã tập trung phát triển các giải pháp tài chính, bảo hiểm và các dịch vụ phái sinh cho Khách hàng. Năm 2022, FINA đã thành công trong việc ký kết hợp tác với nhiều đối tác lớn.
- Năm 2022, Dat Xanh Services ra mắt Viện Nghiên cứu Kinh tế - Tài chính - BĐS (FERI) và giới thiệu đến thị trường nhiều dữ liệu giá trị qua các sự kiện Báo cáo thị trường theo chuyên đề.
- DXS đã chuẩn hóa mô hình quản trị doanh nghiệp tuân thủ những quy tắc quản trị tốt nhất, đảm bảo đem lại lợi ích và sự minh bạch tốt nhất cho Quý cổ đông.
- Với những thành tích nổi bật trong hoạt động kinh doanh, vượt qua những thách thức của thị trường, Dat Xanh Services đã nhận được nhiều giải thưởng như: Giải thưởng “Doanh nghiệp xuất sắc châu Á 2022”, “Giải thưởng Thương hiệu truyền cảm hứng 2022”; “Top 5 Công ty Tư vấn và Môi giới Bất động sản Việt Nam uy tín năm 2022”; “Top 500 Doanh nghiệp lợi nhuận tốt nhất Việt Nam năm 2022”; Nơi làm việc tốt nhất châu Á 2022”.

Chào đón năm 2023, với thông điệp xuyên suốt của Dat Xanh Services là **“Nội lực vững vàng - Sẵn sàng vượt sóng”**, Dat Xanh Services tiếp tục tập trung tối đa cho hoạt động môi giới BĐS, không ngừng nỗ lực và sáng tạo trong việc triển khai phân phối các sản phẩm tốt cho xã hội, góp phần phát triển đô thị tiếp tục hoàn thiện các nền tảng Công nghệ Bất động sản nhằm số hóa từng bước quy trình giao dịch Bất động sản, trở thành động lực tạo nên sự đột phá trong chiến lược phát triển của DXS.

Với hệ thống phân phối truyền thống lớn mạnh sẵn có cùng chiến lược tập trung vào thị trường mũi nhọn, số hóa mô hình kinh doanh, sẽ là tiền đề để DXS nắm bắt cơ hội mới trong năm 2023. Thay mặt Hội đồng quản trị, tôi xin trân trọng cảm ơn sự tin nhiệm và đồng hành của Quý cổ đông, Quý Khách hàng cùng Quý đối tác. Kính chúc Quý vị sức khỏe, hạnh phúc và thành công.

Trân trọng cảm ơn.

**Chủ tịch Hội đồng Quản trị**

Nguyễn Trường Sơn



# 02

## GIỚI THIỆU VỀ DAT XANH SERVICES

Tổng quan về DXS	8
Tầm nhìn, sứ mệnh và giá trị cốt lõi	10
Hệ sinh thái dịch vụ hệ thống DXS	12
Các dấu mốc phát triển	14
Quá trình tăng vốn điều lệ	16
Mô hình quản trị và cơ cấu bộ máy quản lý	18
Hệ thống mạng lưới công ty con	24
Chiến lược phát triển giai đoạn 2021 - 2030	28



# TỔNG QUAN VỀ DAT XANH SERVICES

Tên giao dịch:	Công Ty Cổ Phần Dịch Vụ Bất động sản Đất Xanh
Giấy CNĐKDN số:	3602545493
Văn phòng chính:	2W Ung Văn Khiêm, P. 25, Q. Bình Thạnh, TP. HCM
Website:	<a href="http://www.datxanhservices.vn">www.datxanhservices.vn</a>
Điện thoại:	(+84) 28 6252 5252
Fax:	02518 826 152

## THÔNG TIN NIÊM YẾT

<b>Mã cổ phiếu:</b>	<b>DXS</b>
Năm thành lập:	2011
Ngày kỷ niệm:	20/04
Ngày niêm yết lần đầu:	15/07/2021

## VỐN ĐIỀU LỆ

**4.531.223.770.000 đồng** (tại ngày 31/12/2022)

## NGÀNH NGHỀ KINH DOANH CHÍNH

Tư vấn, môi giới, đấu giá Bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất  
Chi tiết: Dịch vụ quản lý Bất động sản. Tư vấn Bất động sản. Môi giới Bất động sản.

## CÔNG TY KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

<b>Công ty TNHH Ernst &amp; Young Việt Nam</b> (EY Việt Nam)	
Địa chỉ:	02 Hải Triều, Phường Bến Nghé, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh
Điện thoại:	028 3915 7888
Website:	<a href="http://www.ey.com/vn/en/home/ey-vietnam">www.ey.com/vn/en/home/ey-vietnam</a>







## TẦM NHÌN

Trở thành nhà cung cấp giải pháp dịch vụ Bất động sản và tài chính toàn diện số 1 Việt Nam



## SỨ MỆNH

Cung cấp dịch vụ vượt mong đợi

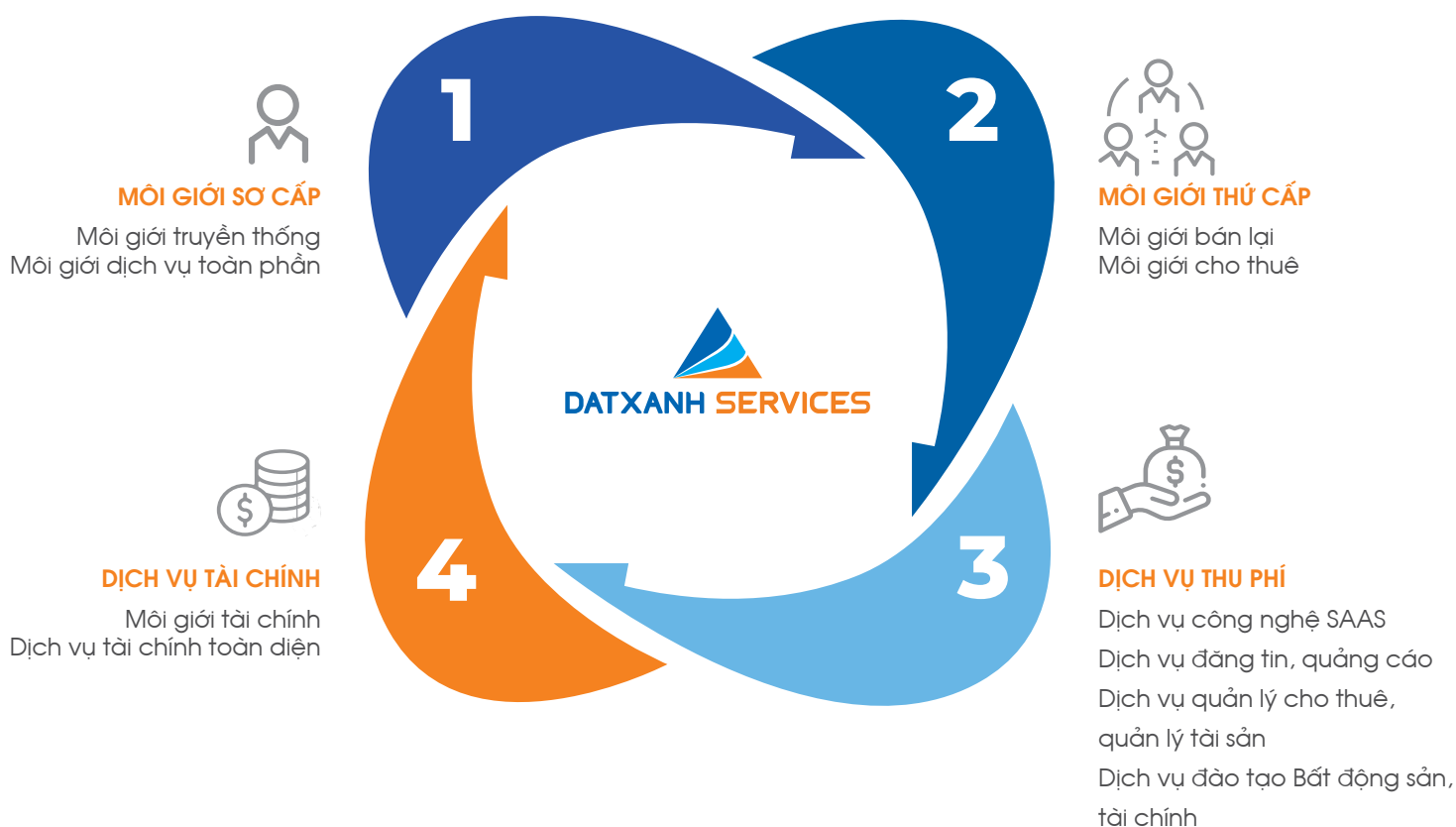


# GIÁ TRỊ CỐT LÕI

Khát vọng  
Chính trực  
Chuyên nghiệp  
Nhân văn

# HỆ SINH THÁI DỊCH VỤ HỆ THỐNG DXS

Thông qua việc cung cấp trọn gói các dịch vụ liên quan đến Bất động sản, đầu tư phát triển công nghệ Bất động sản, Dat Xanh Services đang khẳng định hệ sinh thái dịch vụ Bất động sản số 1 với hệ thống phân phối quy mô khắp cả nước.



## Điều kiện hỗ trợ về công nghệ và kỹ thuật số

- Nền tảng công nghệ kinh doanh: Real Agent, iHouzz Agent, iHouzz Broker, Fina, Care Plus
- Lõi công nghệ: Big Data, AI, ACN, từ điển BĐS, thẩm định giá

## Điều kiện hỗ trợ về hệ thống

- Hệ thống: Hệ thống Dat Xanh Services, Hệ thống iHouzz thứ cấp
- Bộ luật Đất Xanh: Quy chế, Văn hóa



Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh (Dat Xanh Services, DXS) - thành viên Dat Xanh Group - là đơn vị nắm giữ mảng dịch vụ Bất động sản của Tập đoàn Đất Xanh, quản trị xuyên suốt hoạt động kinh doanh BĐS của hệ thống các công ty thành viên trên toàn quốc.

Với mục tiêu xây dựng hệ sinh thái dịch vụ Bất động sản và tài chính toàn diện, DXS đang tập trung vào 4 mảng chiến lược gồm: Môi giới sơ cấp, môi giới thứ cấp dịch vụ tài chính và dịch vụ thu phí. Trong đó, môi giới sơ cấp là mảng truyền thống và thế mạnh của DXS, đang chiếm hơn 33% thị phần.

Đối với mảng môi giới sơ cấp, công ty xác định mục tiêu giữ vững vị trí dẫn đầu thị phần thông qua việc cung cấp dịch vụ vượt mong đợi đến các chủ đầu tư và khách hàng. Dat Xanh Services là nhà cung cấp dịch vụ môi giới sơ cấp toàn diện hàng đầu cho chủ đầu tư, với các dịch vụ tư vấn pháp lý, tư vấn thiết kế, tư vấn chiến lược marketing, chiến lược giá và chiến lược bán hàng.

Bên cạnh đó, Dat Xanh Services cũng phát triển mảng môi giới thứ cấp, dịch vụ tài chính, dịch vụ thu phí như quản lý cho thuê, quản lý tài sản, đăng tin quảng cáo, đào tạo,... nhằm cung cấp cho khách hàng cũng như chủ đầu tư dịch vụ BĐS toàn diện, và là động lực thúc đẩy công ty phát triển đột phá trong những năm tiếp theo.

Đồng thời, Dat Xanh Services cũng không ngừng tối ưu hệ thống phần mềm, phát triển công nghệ, xây dựng hệ sinh thái công nghệ Bất động sản "đo ni đóng giày" dành cho mảng môi giới Bất động sản sơ cấp, môi giới Bất động sản thứ cấp và các dịch vụ phái sinh (dịch vụ tài chính, quản lý tài sản, định giá tài sản trực tuyến, kiểm tra quy hoạch trực tuyến, quảng cáo tin đăng,...).

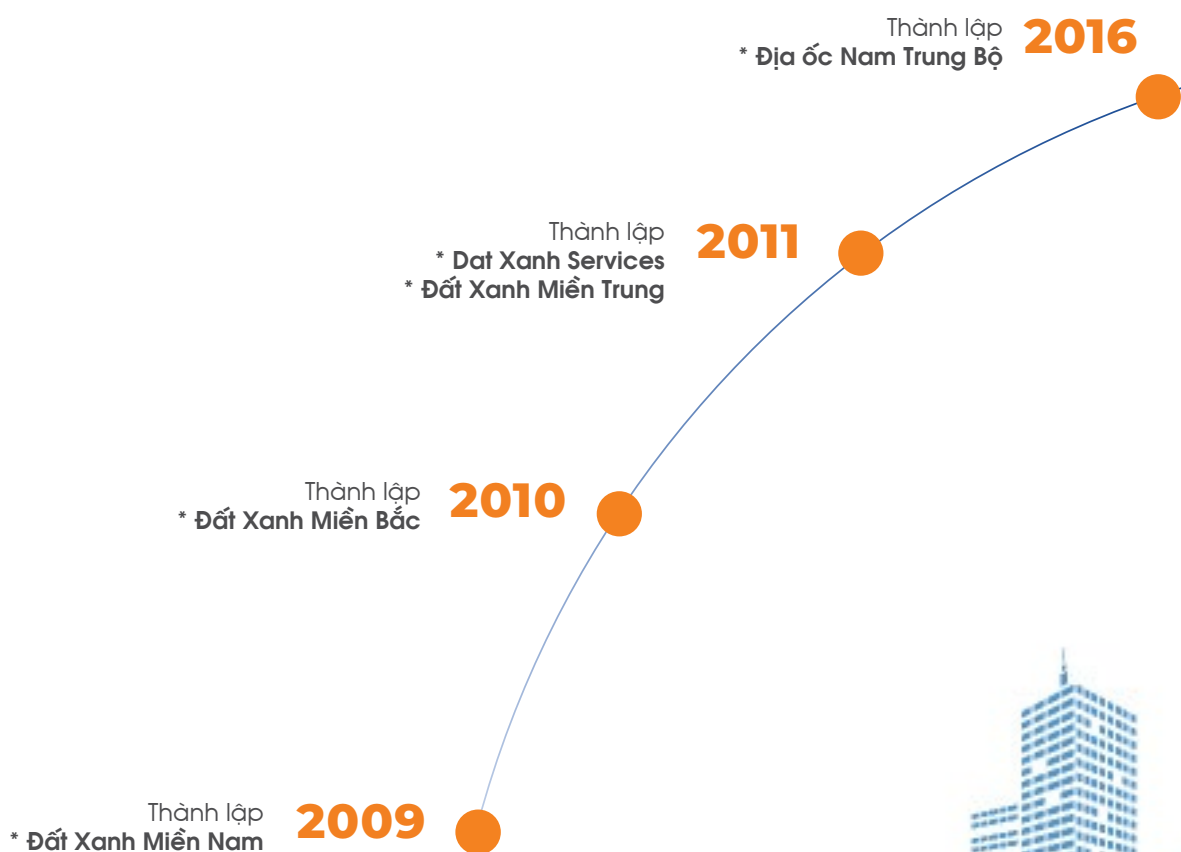
Quy trình kinh doanh, phân phối, mua bán Bất động sản được công nghệ hóa để tối ưu hoạt động tư vấn, quy trình tổ chức bán hàng, tăng hiệu suất và kết quả kinh doanh. Nền tảng công nghệ mạnh mẽ kết nối tất cả các dịch vụ hướng đến trải nghiệm của người dùng khi thực hiện các giao dịch từ mua bán, cho thuê, vay vốn, bảo hiểm tài sản,...

Dat Xanh Services có khát vọng tiên phong trong việc sáng tạo, tạo lập công cụ và hình thành thói quen giao dịch Bất động sản mới, dựa trên nền tảng công nghệ tiên tiến, kết hợp đồng bộ giữa trực tiếp (offline) và trực tuyến (online). Để hiện thực hóa khát vọng này, Dat Xanh Services đã và đang đẩy mạnh chiến lược chuyển đổi số, đầu tư phát triển ứng dụng công nghệ, nâng cao khả năng cạnh tranh.

Mục tiêu của Dat Xanh Services trong giai đoạn 2021-2030 sẽ dùng công nghệ để cung cấp tất cả các dịch vụ Bất động sản toàn diện, đáp ứng đầy đủ nhu cầu của khách hàng, cung cấp cho người dùng sự tiện lợi và đáng tin cậy nhất khi giao dịch, nhằm tiếp tục duy trì vị thế dẫn đầu, tạo tăng trưởng đột phá của Dat Xanh Services.



# LỊCH SỬ HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN



Thành lập  
\* Đất Xanh Miền Tây

**2018**

Tái cấu trúc mô hình kinh doanh dịch vụ  
Thành lập  
\* DXMD Việt Nam

**2019**

**2020**

Ra mắt nền tảng công nghệ  
phân phối Bất động sản **Real Agent**  
\* M&A Linkgroup

**2021**

15/07 Dat Xanh Services niêm yết  
trên sàn chứng khoán HNX (Mã: DXS)  
Ngày 06/09 giao dịch trên sàn HOSE  
Vốn điều lệ tăng lên 3.582 tỷ đồng.

**2022**

Tiếp tục là nhà cung cấp giải pháp  
dịch vụ Bất động sản và Tài chính  
toàn diện số 1 Việt Nam và khu vực  
Vốn điều lệ tăng lên 4.531 tỷ đồng.



# QUÁ TRÌNH TĂNG VỐN ĐIỀU LỆ

Công ty được thành lập ngày 21/07/2011 với mức vốn điều lệ đăng ký là 54 tỷ đồng tương ứng với 5.400.000 cổ phần và có 04 Cổ đông sáng lập.

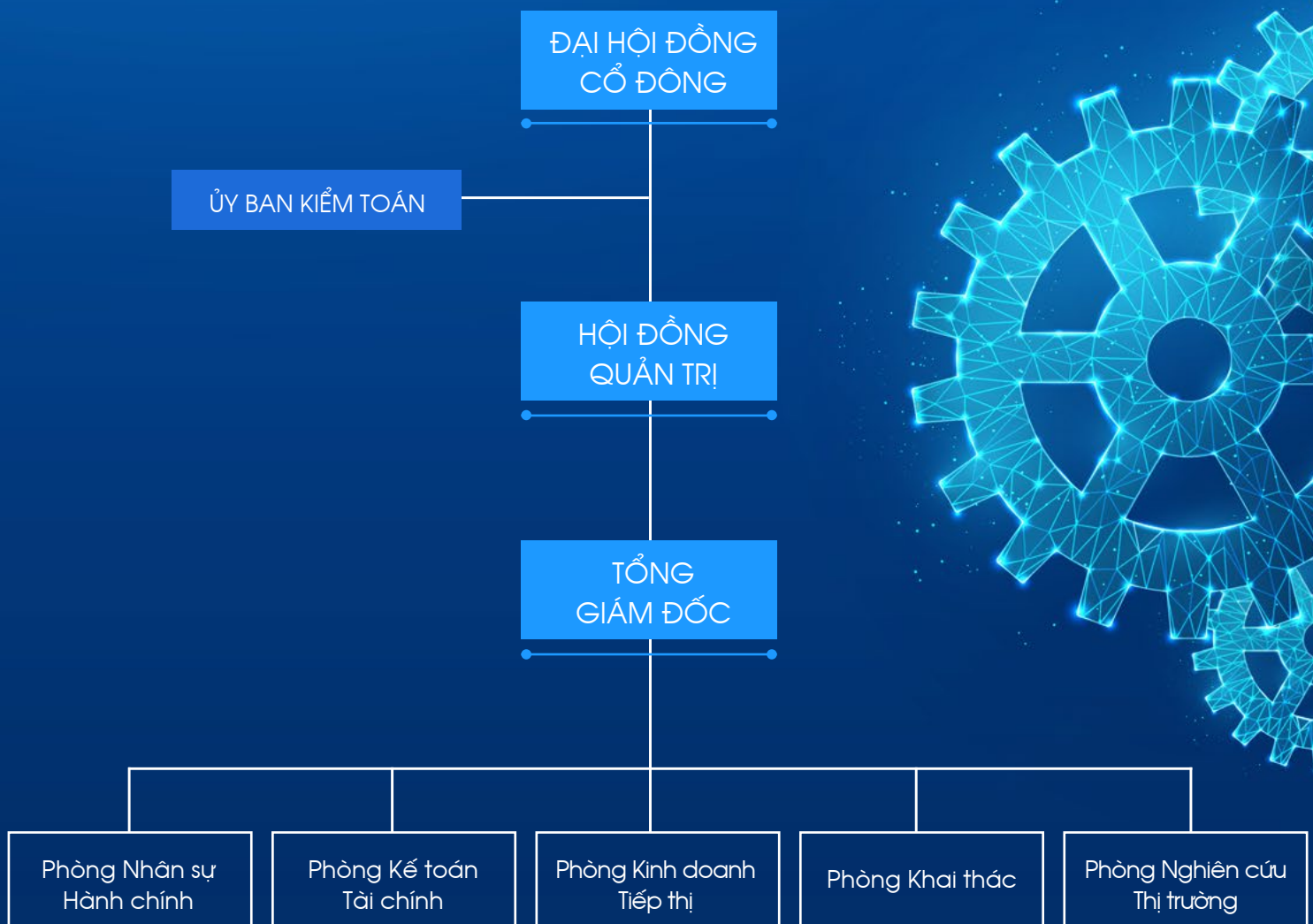
Sau hơn 12 năm hoạt động trên thị trường Bất động sản, Dat Xanh Services đã tăng vốn 08 lần với các hình thức khác nhau, nâng mức vốn hiện tại lên 4.531.223.770.000 đồng, tương ứng 453.122.377 cổ phiếu.

	Thời điểm	Vốn điều lệ (tỷ đồng)
	07/2011	54
Lần 1	12/2015	100
Lần 2	07/2018	1.100
Lần 3	03/2019	1.419
Lần 4	04/2019	3.000
Lần 5	07/2020	3.225
Lần 6 (*)	05/2021	3.582
Lần 7	06/2022	4.119
Lần 8	12/2022	4.531

(\*) Phát hành cổ phiếu lần đầu ra công chúng (IPO)

# MÔ HÌNH QUẢN TRỊ VÀ CƠ CẤU BỘ MÁY QUẢN LÝ

Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh được tổ chức và hoạt động theo Luật Doanh nghiệp đã được Quốc hội nước Cộng Hoà Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam thông qua. Các hoạt động của Công ty tuân thủ Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán và các Luật khác có liên quan và Điều lệ Công ty được Đại hội đồng cổ đông nhất trí thông qua.



# HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



**ÔNG NGUYỄN TRƯỜNG SƠN**  
Chủ tịch HĐQT

Ông tốt nghiệp MBA trường Maastricht University và giữ chức vụ Chủ tịch Hội đồng quản trị DXS kể từ ngày 28/10/2021.

Trước đó, Ông đã có 11 năm kinh nghiệm làm việc tại Tập đoàn Đất Xanh, hơn 16 năm kinh nghiệm thực tế về phân tích, thẩm định và đầu tư phát triển dự án Bất động sản và từng đảm nhiệm chức vụ Phó Tổng Giám đốc Đầu tư, Phó Tổng Kinh doanh Tiếp thị Tập đoàn Đất Xanh, Tổng Giám đốc DXS.

Với kinh nghiệm thực tế và tư duy nhạy bén, ông đã đóng góp quan trọng cho Đất Xanh Services trong chiến lược phát triển mảng dịch vụ Bất động sản tại các thị trường Bắc Trung Nam và chiến lược phát triển mảng công nghệ Bất động sản.



**ÔNG TRẦN QUỐC THỊNH**  
Phó Chủ tịch HĐQT

Tốt nghiệp MBA đại học Seattle (Mỹ), có hơn 20 năm kinh nghiệm phát triển nguồn nhân lực và vận hành hệ thống tại các tập đoàn đa quốc gia như Indo Trans Logistics, Thai Airways, Qatar Airways, Keppel Logistics, Khu công nghiệp Long Hậu.

Ông gia nhập Tập đoàn Đất Xanh từ 2014 và hiện đang phụ trách Khối vận hành và phát triển hệ thống của Tập đoàn.

Ngoài ra còn nắm giữ chức vụ Chủ tịch HĐQT tại các Công ty Đất Xanh Miền Nam, Đất Xanh Premium. Thành viên HĐQT tại Đất Xanh Miền Bắc, Đất Xanh Miền Trung và Đất Xanh Miền Tây.

Ông là người có kinh nghiệm sâu trong lĩnh vực phát triển nguồn nhân lực, quản trị vận hành và phát triển các hệ thống lớn và chuyên nghiệp.



### **ÔNG DƯƠNG VĂN BẮC**

**Thành viên HĐQT**

Ông tốt nghiệp Thạc sĩ Tài chính & Ngân hàng của CFVG. Hơn 15 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực Đầu tư và Tài chính, chuyên sâu về định giá, thị trường tài chính và tiền tệ.

Năm 2021, Ông nhận vị trí điều hành Khối Tài chính Tập đoàn Đất Xanh. Khối Tài chính nhận trọng trách chuẩn bị, sắp xếp nguồn vốn cho hoạt động kinh doanh, hoạt động đầu tư của Tập đoàn luôn sẵn sàng, hiệu quả và minh bạch.

Ngoài ra hiện tại, Ông cũng đang giữ chức vụ Chủ tịch Công ty TNHH MTV Đất Xanh Tech, phụ trách nghiên cứu và tiên phong ứng dụng kinh tế số vào mô hình kinh doanh của Tập đoàn. Với năng lực và nhiệt huyết của tuổi trẻ, ông được kỳ vọng sẽ hoàn thiện mảnh ghép công nghệ, giúp Đất Xanh đón đầu xu thế.



### **ÔNG PHẠM ANH KHÔI**

**Thành viên HĐQT**

Ông tốt nghiệp Tiến sĩ tại Đại học Western Sydney Úc và từng làm giảng viên tại Parramatta Campus. Ông là thành viên HĐQT DXS từ tháng 1/2020 tới nay.

Hiện tại, Ông đang giữ chức vụ Kinh tế trưởng điều hành Viện nghiên cứu Kinh tế - Tài Chính - Bất động sản Dat Xanh Services (DXS - FERI). Những thông tin từ DXS - FERI đã và đang đóng góp rất lớn vào các quyết định chiến lược của công ty và Tập đoàn.

Ngoài ra, Ông cũng đang giữ chức vụ Tổng Giám Đốc CTCP Dịch vụ Tài chính Bất động sản Tulip - xây dựng một nền tảng công nghệ về giải pháp tài chính cho người dùng tại Việt Nam, đóng góp vào phát triển hệ sinh thái dịch vụ Bất động sản của Dat Xanh Services.



### **ÔNG TRẦN THANH TÂN**

**Thành viên HĐQT độc lập**

Ông giữ chức vụ Thành viên HĐQT độc lập kiêm Chủ tịch Ủy ban kiểm toán DXS kể từ tháng 5/2021.

Ông có hơn 10 năm làm việc trong lĩnh vực Tài chính và Đầu tư tại các công ty Tài chính và Đầu tư đa quốc gia. Ông từng giữ chức vụ Giám đốc ngân hàng đầu tư của Công ty Chứng khoán Shinhan và Công ty Chứng khoán SSI.

Hiện tại ông cũng là Giám Đốc Tài chính và TV HĐQT của Công ty Cổ phần Yeah1 eDigital.





## ỦY BAN KIỂM TOÁN

Ủy Ban Kiểm toán trực thuộc HĐQT, có nhiệm vụ giám sát hệ thống báo cáo tài chính, quản lý rủi ro và kiểm soát nội bộ đảm bảo các thông tin công bố là thông tin tài chính đáng tin cậy, minh bạch.

Hiện tại Ủy Ban Kiểm toán DXS có 02 thành viên, trong đó Ông Trần Thanh Tân - Thành viên HĐQT độc lập giữ vị trí Chủ tịch Ủy ban kiểm toán và Ông Dương Văn Bắc - Thành viên HĐQT giữ chức vụ Thành viên Ủy ban kiểm toán.

Các thành viên Ủy ban kiểm toán đều có nhiều năm kinh nghiệm trong lĩnh vực Tài chính.



### **ÔNG TRẦN THANH TÂN**

**Chủ tịch Ủy ban kiểm toán**

Ông giữ chức vụ Thành viên HĐQT độc lập kiêm Chủ tịch Ủy ban kiểm toán DXS kể từ tháng 5/2021.

Ông có hơn 10 năm làm việc trong lĩnh vực Tài chính và Đầu tư tại các công ty Tài chính và Đầu tư đa quốc gia. Ông từng giữ chức vụ Giám đốc ngân hàng đầu tư của Công ty Chứng khoán Shinhan và Công ty Chứng khoán SSI.

Hiện tại ông cũng là Giám Đốc Tài chính và TV HĐQT của Công ty Cổ phần Yeah1 eDigital.



### **ÔNG DƯƠNG VĂN BẮC**

**Thành viên Ủy ban kiểm toán**

Ông tốt nghiệp Thạc sĩ Tài chính và Ngân hàng của CFVG. Hơn 15 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực Đầu tư và Tài chính, chuyên sâu về định giá, thị trường tài chính và tiền tệ.

Năm 2021 Ông nhận vị trí điều hành Khối Tài chính Tập đoàn Đất Xanh. Khối Tài chính nhận trọng trách chuẩn bị, sắp xếp nguồn vốn cho hoạt động kinh doanh, hoạt động đầu tư của Công ty luôn sẵn sàng, hiệu quả và minh bạch.

Ngoài ra hiện tại, Ông cũng đang giữ chức vụ Chủ tịch Công ty TNHH MTV Đất Xanh Tech, phụ trách nghiên cứu và tiên phong ứng dụng kinh tế số vào mô hình kinh doanh của Tập đoàn. Với năng lực và nhiệt huyết của tuổi trẻ, ông được kỳ vọng sẽ hoàn thiện mảnh ghép công nghệ, giúp Đất Xanh đón đầu xu thế.



# BAN ĐIỀU HÀNH



**BÀ PHẠM THỊ NGUYỄN THANH**  
Tổng Giám Đốc

Bà tốt nghiệp MBA trường CFVG và giữ chức vụ Tổng giám đốc DXS kể từ ngày 28/10/2021.

Bà có hơn 20 năm kinh nghiệm quản trị và điều hành trải rộng qua nhiều ngành nghề, đặc biệt là lĩnh vực Bất động sản. Trước khi gia nhập Tập đoàn Đất Xanh vào năm 2013, Bà đã từng thành công với vai trò Giám Đốc Dự án, Phó Tổng Giám đốc Kinh doanh Tiếp thị, CEO ở các doanh nghiệp lớn.

Tại Tập đoàn Đất Xanh, Bà Nguyễn Thanh từng được quy hoạch luân chuyển qua nhiều vị trí chủ chốt như Giám đốc Marketing, Giám đốc Kinh doanh cấp cao, Phó Tổng Giám đốc Kinh doanh Tiếp thị, và sau đó là Giám đốc Điều hành DXS.



**BÀ TRỊNH THỊ KIM LIÊN**  
Giám Đốc Kinh Doanh

Bà tốt nghiệp kỹ sư chuyên ngành Quản lý thị trường Bất động sản - Đại học Nông Lâm TP. Hồ Chí Minh.

Bà có hơn 14 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực Bất động sản và có trên 8 năm làm việc tại Tập Đoàn Đất Xanh.

Với năng lực, nhiệt huyết, sự gắn bó và kinh nghiệm dày dặn, Bà có nhiệm vụ quan trọng trong việc điều hành trực tiếp đội ngũ kinh doanh đưa ra các chiến lược kinh doanh cho Công ty.



### **ÔNG DƯƠNG THÀNH TUẤN**

**Giám đốc Khai thác & Phát triển hệ thống**

Ông tốt nghiệp cử nhân Đại học Kinh tế.

Ông có hơn 15 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực Bất động sản và kinh nghiệm quản lý, phát triển hệ thống và quản lý dự án.

Ông có nhiệm vụ quan trọng trong việc khai thác tạo nguồn sản phẩm để phân phối trên hệ thống và mở rộng mạng lưới kinh doanh của hệ thống công ty, nhằm tăng thị phần của Đất Xanh Services trên thị trường, giúp Đất Xanh đón đầu xu thế.



### **ÔNG NGUYỄN HUỲNH QUANG TUẤN**

**Kế toán trưởng**

Ông tốt nghiệp cử nhân Đại học Kinh tế và đạt chứng chỉ CPA Việt Nam.

Ông có hơn 17 năm làm việc trong lĩnh vực kế toán, kiểm toán... Với những kinh nghiệm, năng lực chuyên môn, ông có vai trò không nhỏ trong việc đảm bảo tính minh bạch của công ty thông qua các số liệu sổ sách và báo cáo tài chính luôn chính xác, kịp thời và hợp pháp.

# HỆ THỐNG MẠNG LƯỚI CÔNG TY CON

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

Stt	Tên công ty con	Địa chỉ	Lĩnh vực kinh doanh	Tỷ lệ biểu quyết (%)
1	Công ty Cổ phần Dịch vụ và Địa ốc Đất Xanh Miền Bắc	T18, Center Building, số 1, đường Nguyễn Huy Tưởng, Phường Thanh Xuân Trung, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Kinh doanh và môi giới BĐS	63,5
2	Công ty Cổ phần Đất Xanh Miền Trung	Số 52-54 đường Võ Văn Kiệt, Phường An Hải Đông, Quận Sơn Trà, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam	Kinh doanh và môi giới BĐS	55
3	Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Đất Xanh Miền Tây	139, Trần Hưng Đạo, Phường An Phú, Quận Ninh Kiều, Thành phố Cần Thơ, Việt Nam	Kinh doanh và môi giới BĐS	61
4	Công ty Cổ phần Đất Xanh Premium	152 Chu Văn An, Phường 26, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Kinh doanh và môi giới BĐS	59
5	Công ty Cổ phần Bất động sản Linkgroup	131 Xô Viết Nghệ Tĩnh, Phường 17, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Kinh doanh và môi giới BĐS	80,47
6	Công ty Cổ phần DXMD Việt Nam	88/10, QL13, Khu phố Đông Nhì, Phường Lái Thiêu, Thành phố Thuận An	Kinh doanh và môi giới BĐS	61
7	Công ty Cổ phần Phát Triển Địa Ốc Nam Trung Bộ	Tầng 8, Tòa nhà Sacombank, 76 Quang Trung, Phường Lộc Thọ, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	Kinh doanh và môi giới BĐS	71
8	Công ty Cổ phần Tiptek	2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Kinh doanh và môi giới BĐS	64,9
9	Công ty Cổ phần Công nghệ Bất động sản Việt Nam	Lầu 6, Tòa nhà Lê Huỳnh, 23, Đ. số 3, P. Bình An, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Phát triển công nghệ	50,99
10	Công ty Cổ phần Công Nghệ iHouzz	Tầng 6, Tòa nhà Cinotec, 282 Lê Quang Định, Phường 11, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Phát triển công nghệ	53
11	Công ty Cổ phần Dịch vụ Tài Chính Bất động sản Tulip	2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Dịch vụ tài chính	60
12	Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Bất động sản Tây Nam	Số 10A, Đường Ấp Bắc, Khu phố 1, Phường 10, Thành phố Mỹ Tho, Tỉnh Tiền Giang, Việt Nam	Kinh doanh và môi giới BĐS	51

Stt	Tên công ty con	Địa chỉ	Lĩnh vực kinh doanh	Tỷ lệ biểu quyết (%)
14	Công ty Cổ phần Bất động sản S-Homes Group	Số 27, Đường Trần Duy Hưng, Phường Trung Hoà, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Kinh doanh và môi giới BĐS	87
15	Công ty Cổ phần Bất động sản Bắc Trung Bộ	Tầng 18, tòa nhà Dầu Khí, số 07, đường Quang Trung, Phường Quang Trung, Thành phố Vinh, Tỉnh Nghệ An, Việt Nam	Kinh doanh và môi giới BĐS	51
16	Công ty Cổ phần Bất động sản Duyên Hải	Tầng 4, tòa nhà Việt Á, số 158 Lê Thánh Tông, Phường Bạch Đằng, Thành phố Hạ Long, Tỉnh Quảng Ninh, Việt Nam	Kinh doanh và môi giới BĐS	51
17	Công ty Cổ phần Bất động sản Bắc Bộ	Số 18 Nguyễn Duy Hiệu, Đông Hưng, Thành phố Thanh Hóa, Thanh Hoá, Việt Nam	Kinh doanh và môi giới BĐS	51
18	Công ty Cổ phần Dịch vụ Quản lý Tài sản và Đầu tư Asahi Japan	Tầng 18 Tòa nhà Center Building, Số 1 Nguyễn Huy Tưởng, Phường Thanh Xuân Trung, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Kinh doanh và môi giới BĐS	51
19	Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Bất động sản Hùng Vương	Lô 23S3, Khu đô thị Chùa Hà Tiên, Phường Liên Bảo, Thành phố Vinh Yên, Tỉnh Vinh Phúc, Việt Nam	Kinh doanh và môi giới BĐS	51
20	Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Bất động sản Kinh Bắc	Tầng 2, Tòa nhà L7-L8, Tòa nhà Cao Nguyên 02, Đường Lê Thái Tổ, Phường Võ Cường, Thành phố Bắc Ninh, Tỉnh Bắc Ninh, Việt Nam	Kinh doanh và môi giới BĐS	51
21	Công ty Cổ phần Tư Vấn Đầu Tư S-Advices	Tầng 18, Toà văn phòng Center Building, Số 1 Nguyễn Huy Tưởng, Phường Thanh Xuân Trung, Quận Thanh Xuân, Hà Nội, Việt Nam	Tư vấn quản lý và đầu tư	98
22	Công ty TNHH Tư Vấn S-Media	Tầng 18, Toà văn phòng Center Building, Số 1 Nguyễn Huy Tưởng, Phường Thanh Xuân Trung, Quận Thanh Xuân, Hà Nội, Việt Nam	Truyền thông quảng cáo	99
23	Công ty TNHH S-O Farm	Bản Sò Lườn, Xã Mường Sang, Huyện Mộc Châu, Tỉnh Sơn La, Việt Nam	Trồng trọt	98
24	Công ty TNHH Nhà Ở Ngay	Tầng 18, Center Building, số 1, đường Nguyễn Huy Tưởng, Phường Thanh Xuân Trung, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Kinh doanh và môi giới BĐS	99
25	Công ty TNHH Công Nghệ S-Tech	Tầng 18, tòa nhà Center Building, số 1, đường Nguyễn Huy Tưởng, Phường Thanh Xuân Trung, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Phát triển công nghệ	100
26	Công ty Cổ phần Đô Thị Thông Minh Việt Nam	386 Điện Biên Phủ, Phường Hoà Khê, Quận Thanh Khê, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam	Kinh doanh và môi giới BĐS	51

Stt	Tên công ty con	Địa chỉ	Lĩnh vực kinh doanh	Tỷ lệ biểu quyết (%)
27	Công ty Cổ phần Bất động sản Nam Miền Trung	64 Tôn Đức Thắng, Phường An Sơn, Tam Kỳ, Quảng Nam, Việt Nam	Kinh doanh và môi giới BĐS	51
28	Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Emerald	Số 248 Trần Hưng Đạo, Nam Sách, Đồng Hới, Quảng Bình, Việt Nam	Kinh doanh và môi giới BĐS	51
29	Công ty TNHH MTV Smart City	490 Đ. Hai Bà Trưng, Cẩm Sơn, Hội An, Quảng Nam, Việt Nam	Kinh doanh BĐS	100
30	Công ty TNHH MTV Smart Property	52-54 Võ Văn Kiệt, An Hải Bắc, Sơn Trà, Đà Nẵng, Việt Nam	Kinh doanh BĐS	100
31	Công ty TNHH MTV Phát triển Đô thị Quảng Ngãi	489 Quang Trung, Phường Nguyễn Nghiêm, Thành phố Quảng Ngãi, Quảng Ngãi, Việt Nam	Kinh doanh BĐS	100
32	Công ty TNHH Phát triển Đô thị Quảng Bình	số 248, Trần Hưng Đạo, Phường Nam Lý, Thành phố Đồng Hới, Tỉnh Quảng Bình, Việt Nam	Kinh doanh BĐS	100
33	Công ty TNHH Regal Food	52-54 Võ Văn Kiệt, Phường An Hải Đông, Quận Sơn Trà, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam	Bán lẻ thực phẩm	100
34	Công ty Cổ phần Bất động sản Cần Thơ	29C, Mậu Thân, Phường An Hòa, Quận Ninh Kiều, Thành phố Cần Thơ, Việt Nam	Kinh doanh và môi giới BĐS	51
35	Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Nam Miền Tây	Số 316 đường Lý Thái Tổ, Tổ 60, Khóm Đông An 5, Phường Mỹ Xuyên, Thành phố Long Xuyên, Tỉnh An Giang, Việt Nam	Kinh doanh và môi giới BĐS	51
36	Công ty Cổ phần Bất động sản Bắc Miền Tây	Số 283-285 Hùng Vương, Xã Mỹ Phong, Thành phố Mỹ Tho, Tỉnh Tiền Giang, Việt Nam	Kinh doanh và môi giới BĐS	51
37	Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Duyên Hải Miền Tây	Số 201 - 203 Phú Lợi, Phường 2, Thành phố Sóc Trăng, Tỉnh Sóc Trăng, Việt Nam	Kinh doanh và môi giới BĐS	51
38	Công ty Cổ phần Cửu Long Homes	Số 90B đường Nguyễn Huệ, Phường 2, Thành phố Vinh Long, Tỉnh Vinh Long, Việt Nam	Kinh doanh và môi giới BĐS	51
39	Công ty Cổ phần Bất động sản VN Smarthomes	242-244 Tên Lửa, Phường Bình Trị Đông B, Quận Bình Tân, TP Hồ Chí Minh, Việt Nam	Kinh doanh và môi giới BĐS	53
40	Công ty TNHH Đầu tư Linkland	131 Xô Viết Nghệ Tĩnh, Phường 17, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Kinh doanh và môi giới BĐS	100

Stt	Tên công ty con	Địa chỉ	Lĩnh vực kinh doanh	Tỷ lệ biểu quyết (%)
41	Công ty Cổ phần Bất động sản Link House	Tòa nhà HT Building, 132-134 Đường Nguyễn Gia Trí, Phường 25, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Kinh doanh và môi giới BĐS	51
42	Công ty Cổ phần Bất động sản Link House Miền Trung	Tầng 4, Số 320 đường 2/9, Phường Hoà Cường Bắc, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam	Kinh doanh và môi giới BĐS	51
43	Công ty Cổ phần Bất động sản Link House Tây Nam	Số 16, Đường số 22, Khu tái định cư dự án Nàng cấp Đô thị, Phường An Khánh, Quận Ninh Kiều, Thành phố Cần Thơ, Việt Nam	Kinh doanh và môi giới BĐS	51
44	Công ty Cổ phần Công nghệ Dịch vụ Môi Giới Ohio	Tầng 3, Tòa nhà HT Building, số 132-134 đường Nguyễn Gia Trí, Phường 25, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Kinh doanh và môi giới BĐS	90
45	Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Linkland	26 Lương Định Của, Phường An Phú, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Kinh doanh và môi giới BĐS	51
46	Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Ngọc Lễ	Thửa đất số 355, tờ bản đồ số 94, khu phố Bình Phước A, Phường Bình Chuẩn, Thành phố Thuận An, Tỉnh Bình Dương, Việt Nam	Kinh doanh BĐS	75
47	Công ty Cổ phần Bất động sản Ecohome	131 Xô Viết Nghệ Tĩnh, Phường 17, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Kinh doanh và môi giới BĐS	99,80
48	Công ty TNHH Nông Nghiệp Lifarm	Thôn Dân Trí, Xã Thuận Hòa, Huyện Hàm Thuận Bắc, Tỉnh Bình Thuận, Việt Nam	Trồng trọt	100
49	Công ty Cổ phần Propcom	Số 19/6C, đường Lương Định Của, Khu phố 7, Phường An Khánh, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Kinh doanh và môi giới BĐS	99
50	Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ DN Premium	A11, khu nhà liên kế, đường Lê Duẩn, Thị trấn Long Thành, Huyện Long Thành, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam	Kinh doanh và môi giới BĐS	51
51	Công ty Cổ phần Bất động sản City Invest	296 Trần Nãi, Khu phố 2 - Phường An Khánh - Thành phố Thủ Đức - TP Hồ Chí Minh, Việt Nam	Kinh doanh và môi giới BĐS	55
52	Công ty Cổ phần Địa Ốc Tây Nguyên	139 Lê Thánh Tông, Phường Tân Lợi, TP. Buôn Ma Thuột, Tỉnh Đắk Lắk, Việt Nam	Kinh doanh và môi giới BĐS	51
53	Công ty TNHH MTV Regal Hotel & Resort	52-54 Võ Văn Kiệt, Phường An Hải Đông, Quận Sơn Trà, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam	Nhà hàng, khách sạn	100
54	Công ty Cổ Phần Bất động sản Indochine	Số 524 Phạm Văn Thuận, Khu Phố 1, Phường Tam Hiệp, Thành phố Biên Hoà, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam	Kinh doanh và môi giới BĐS	51





# CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN GIAI ĐOẠN 2021 - 2030

Trong năm 2022, mặc dù thị trường có nhiều khó khăn và thách thức đặc biệt là trong lĩnh vực môi giới Bất động sản cùng với những dự báo thận trọng cho năm 2023 nhưng DXS vẫn luôn kiên định với mục tiêu chiến lược là củng cố vị thế dẫn đầu mảng môi giới sơ cấp, phát triển nhanh và mạnh mảng môi giới thứ cấp và dịch vụ tài chính Bất động sản, đẩy nhanh quá trình chuyển đổi số, ứng dụng công nghệ vào hoạt động kinh doanh. DXS triển khai chiến lược giai đoạn 2021 - 2030 như sau:

## 1. CHIẾN LƯỢC KINH DOANH

### Môi giới sơ cấp

Đây là mảng truyền thống và thế mạnh của DXS, hiện đang chiếm 33% thị phần và mục tiêu sẽ chiếm 60% thị phần trong 3 năm tới thông qua việc tiếp tục mở Hệ thống phân phối sâu và rộng. Thị trường môi giới sơ cấp được đánh giá vẫn là thị trường chủ chốt và chiếm tỷ trọng doanh thu cao của DXS trong 5 năm tới.

### Môi giới thứ cấp

Với lợi thế về sản phẩm và lực lượng kinh doanh hùng hậu, mảng môi giới thứ cấp và dịch vụ tài chính sẽ là hai mảng giúp DXS có sự phát triển đột phá trong những năm tiếp theo. Thị trường môi giới thứ cấp sẽ lên ngôi khi nguồn cung sơ cấp có xu hướng giảm trong tương lai – điều đã diễn ra tại các nước phát triển. Thêm vào đó, tại Việt Nam hiện tại chưa có Công ty môi giới nào chiếm lĩnh thị trường này. Với những lợi thế được tích lũy từ Hệ thống phân phối môi giới sơ cấp sẵn có của DXS, DXS tự tin sẽ thành công trong việc chinh phục và chiếm lĩnh thị trường môi giới thứ cấp, là động lực tăng trưởng mạnh mẽ của DXS trong chiến lược dài hạn. Dịch vụ môi giới thứ cấp được DXS nghiên cứu và phát triển một cách toàn diện trong hệ sinh thái. Khách hàng có thể tiếp cận, trải nghiệm tốt nhất cho việc tìm kiếm một sản phẩm đa dạng, phù hợp với nhu cầu một cách nhanh nhất, an toàn và hiệu quả.



## Dịch vụ tài chính Bất động sản

Dịch vụ tài chính Bất động sản tại Việt Nam hiện đang rất sơ khai, chỉ có sản phẩm duy nhất là cho vay mua nhà và lợi thế đàm phán về gói dịch vụ cho vay cũng đang thuộc về các ngân hàng thay vì Khách hàng. Nhận thấy tiềm năng to lớn của thị trường này và nằm trong chiến lược hoàn thiện Hệ sinh thái dịch vụ Bất động sản, mảng dịch vụ tài chính cũng được DXS đầu tư và sẽ là động lực tăng trưởng dài hạn của DXS.

## Dịch vụ thu phí

Với sứ mệnh trở thành nhà cung cấp giải pháp dịch vụ Bất động sản tài chính toàn diện và mục tiêu xây dựng Hệ sinh thái đáp ứng mọi nhu cầu trong lĩnh vực nhà ở, bên cạnh 3 mảng kinh doanh chính, DXS cũng định hướng cung cấp đầy đủ các dịch vụ thu phí như: dịch vụ quản lý tài sản, dịch vụ quản lý cho thuê, dịch vụ định giá và dịch vụ nghiên cứu thị trường.

## 2. CHIẾN LƯỢC QUẢN TRỊ

Chiến lược đa sở hữu các công ty thành viên, gắn liền lợi ích doanh nghiệp và lợi ích Ban điều hành. Ban điều hành các công ty thành viên trong Hệ thống DXS đều là những người địa phương, rất am hiểu thị trường và văn hóa địa phương. Với chiến lược đa sở hữu đảm bảo DXS thành công tại các thị trường trên toàn quốc, vừa kết hợp sức mạnh Hệ thống DXS toàn quốc và sự thấu hiểu cận kề thị trường địa phương.

Dùng bộ luật và văn hóa doanh nghiệp để quản trị Hệ thống tạo nên sự phát triển bền vững và trường tồn.

Mọi CBNV bắt buộc phải tuân thủ Quy chế, quy trình của Hệ thống để giảm thiểu rủi ro Hệ thống.

Xây dựng, cải tiến Tuyên ngôn văn hóa doanh nghiệp phù hợp với mục tiêu và chiến lược dài hạn để tạo niềm tự hào cho tất cả CBNV. Từ đó, toàn thể CBNV cùng nỗ lực, chiến đấu hết mình vì mục tiêu chung của Công ty.

Đào tạo văn hóa doanh nghiệp liên tục và dài hạn để tất cả CBNV thấu hiểu, thấm nhuần, tự điều chỉnh hành vi để luôn hành động, ra quyết định đem lại lợi ích cao nhất cho Công ty.

Quản trị Hệ thống bằng ERP, tăng hiệu quả quản trị, giúp chuẩn hóa quy trình các phòng ban, công ty thành viên trong việc thực thi công việc. Đối với Công ty, ERP cho phép quản lý thông tin và lưu trữ dữ liệu chính xác, hỗ trợ đưa ra quyết định nhanh chóng, giảm tối đa chi phí vận hành. Đối với các phòng ban, công ty thành viên, ERP đảm bảo tính xuyên suốt của dữ liệu và thông tin, giúp quản lý nhân sự có hệ thống, đơn giản hóa nghiệp vụ mua hàng, bán hàng, quản lý dự án, kế toán, tài chính, quản trị rủi ro, tối ưu hóa năng suất lao động và kết nối dễ dàng với các đơn vị, đối tác bên ngoài như Chủ đầu tư, Khách hàng, nhân viên kinh doanh.



### 3. CHIẾN LƯỢC CÔNG NGHỆ

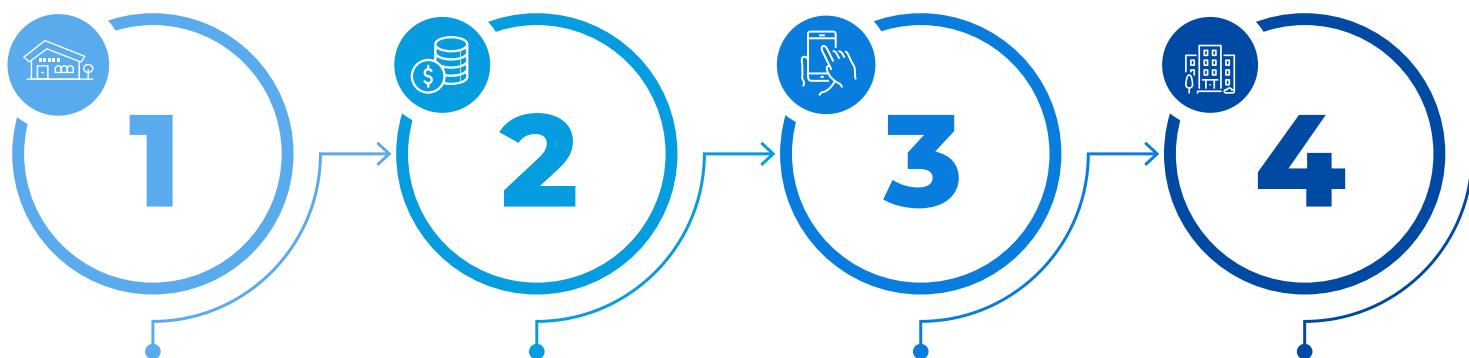
DXS có tham vọng tiên phong trong việc sáng tạo, tạo lập công cụ và hình thành thói quen giao dịch Bất động sản mới, dựa trên nền tảng công nghệ tiên tiến, kết hợp đồng bộ giữa trực tiếp (offline) và trực tuyến (online). Để hiện thực hóa tham vọng này, DXS đang đẩy mạnh chiến lược chuyển đổi số, đầu tư phát triển ứng dụng công nghệ, nâng cao khả năng cạnh tranh.

Khách hàng có 4 nhu cầu chính về dịch vụ Bất động sản:

- 1 **Nhu cầu mua nhà**
- 2 **Tìm nguồn vốn để mua nhà**
- 3 **Tối ưu hóa cuộc sống bằng các dịch vụ tiện ích**
- 4 **Thặng dư tài chính bằng việc kinh doanh Bất động sản**

Mục tiêu của DXS trong giai đoạn 2021 - 2030 sẽ dùng công nghệ để cung cấp tất cả các dịch vụ Bất động sản đáp ứng đầy đủ nhu cầu của Khách hàng, cung cấp cho Khách hàng sự tiện lợi nhất khi giao dịch tại DXS, nhằm tiếp tục duy trì vị thế dẫn đầu, tạo tăng trưởng đột phá của DXS.





#### **NHU CẦU MUA NHÀ**

Tìm nhà trên các nền tảng tìm kiếm, sau đó sẽ đi xem nhà

#### **TÌM NGUỒN VỐN ĐỂ MUA NHÀ**

Chọn gói vay tốt nhất phù hợp với năng lực tài chính bản thân

#### **TỐI ƯU HÓA CUỘC SỐNG BẰNG CÁC DỊCH VỤ TIỆN ÍCH**

Sử dụng các dịch vụ quản lý tòa nhà (như sửa chữa), mua bảo hiểm...

#### **THẶNG DƯ TÀI CHÍNH BẰNG VIỆC KINH DOANH Bất động sản**

Cho thuê và bán căn hộ đang sở hữu để tăng thặng dư, hoặc mua nhà mới





# 03

## **DAT XANH SERVICES NĂM 2022**

Các sự kiện nổi bật năm 2022	34
Danh hiệu, giải thưởng nổi bật năm 2022	36
"DXS - Góp nhập yêu thương" hoạt động vì cộng đồng	38





# CÁC SỰ KIỆN NỔI BẬT NĂM 2022



01

23/02/2022

Các sự kiện bán hàng dự án Gem Sky World



02

19/03/2022

Đất Xanh Miền Tây ghi dấu với sự kiện  
Mở bán dự án Hoà Bình Riverside



03

07/05/2022

Đất Xanh Miền Tây mở bán  
dự án Stella Mega City





04

26/06/2022

Đất Xanh Miền Nam mở bán dự án HT Pearl



05

17/07/2022

DXMD Việt Nam công bố dự án Tecco Felice Tower



06

23/07/2022

Đất Xanh Miền Bắc giới thiệu dự án Hanoi Melody Residences



07

03/09/2022

Đất Xanh Miền Trung tổ chức thành công chuỗi sự kiện bán hàng dự án Regal Legend

# DANH HIỆU, GIẢI THƯỞNG NỔI BẬT NĂM 2022

## Giải thưởng DOANH NGHIỆP

Doanh nghiệp xuất sắc châu Á  
năm 2022



## Giải thưởng THƯƠNG HIỆU

Thương hiệu truyền cảm hứng  
năm 2022



## Top 5

Công ty Tư vấn và Môi giới  
Bất động sản Việt Nam uy tín  
năm 2022



## Top 500

Doanh nghiệp  
lợi nhuận tốt nhất Việt Nam  
năm 2022



## Giải thưởng NƠI LÀM VIỆC

Nơi làm việc tốt nhất châu Á  
năm 2022





## Top 50

Đất Xanh Miền Trung được vinh danh Top 50 Doanh nghiệp có lợi nhuận tốt nhất năm 2022



## Vinh danh NHÀ PHÂN PHỐI BĐS

Đất Xanh Miền Bắc được vinh danh Nhà phân phối Bất động sản tiêu biểu năm 2022



## Vinh danh CÔNG TY PHÂN PHỐI BĐS

Đất Xanh Miền Nam được vinh danh Công ty phân phối Bất động sản tốt nhất



## Vinh danh TOP DOANH NGHIỆP

DXMD Việt Nam được vinh danh Top Doanh nghiệp môi giới BĐS xuất sắc khu vực phía Nam



## Vinh danh THƯƠNG HIỆU SỐ 1

Địa ốc Nam Trung Bộ được vinh danh Thương hiệu số 1 Việt Nam năm 2022



## Top 10

Đất Xanh Miền Tây nhận giải thưởng Top 10 Sàn giao dịch BĐS xuất sắc nhất Việt Nam năm 2021





# “DXS - GÓP NHỊP YÊU THƯƠNG” HOẠT ĐỘNG VÌ CỘNG ĐỒNG



## Giá Trị Nhân Văn

Dat Xanh Services luôn hướng đến việc tạo lập và gìn giữ các giá trị nhân văn trong văn hóa doanh nghiệp, đồng thời đặt yếu tố phát triển các giá trị tốt đẹp của con người lên hàng đầu.

Mỗi CBNV DXS là một đại sứ văn hóa trên hành trình vun đắp và lan tỏa lòng nhân ái và tình yêu thương.

## DXS - Góp nhíp yêu thương

Quý “DXS - Góp nhíp yêu thương” ra đời vào năm 2021, kinh phí hoạt động dựa trên sự góp nhíp nhân ái từ toàn thể Ban lãnh đạo cùng CBNV Dat Xanh Services.

Ngoài các hoạt động hỗ trợ cộng đồng chống dịch Covid-19 trong năm 2021. Trong năm 2022, Quý “DXS - Góp nhíp yêu thương” là nguồn kinh phí quan trọng trong các hoạt động nhân văn, vì cộng đồng của DXS.

## DẤU ẤN HOẠT ĐỘNG VÌ CỘNG ĐỒNG 2022 CÁC HOẠT ĐỘNG TIÊU BIỂU TRÊN TOÀN HỆ THỐNG

Với tinh thần tương thân tương ái, cảm thông và sẻ chia những khó khăn với cộng đồng, trong năm 2022, các công ty thành viên thuộc hệ thống DXS luôn dành một phần ngân sách cho các hoạt động từ thiện, hỗ trợ các hoạt động phòng chống thiên tai, hỗ trợ những hoàn cảnh khó khăn.

Đây là những hoạt động thường niên của Dat Xanh Services nhằm góp phần lan tỏa các giá trị nhân văn, góp phần xây dựng một xã hội tốt đẹp hơn.



## DXS

Thăm và tặng quà cho các em nhỏ tại Trung tâm bảo trợ trẻ em Vũng Tàu, ngày 20/06/2022

DXS cùng nhau ghé thăm các em nhỏ thuộc “Trung tâm Bảo trợ trẻ em Vũng Tàu”. Đây là ngôi nhà chung của hơn 150 trẻ em thiếu may mắn được Trung tâm tiếp nhận, quản lý, chăm sóc, nuôi dưỡng và giáo dục. Mỗi trẻ em vào đây thường mang theo một câu chuyện buồn của riêng mình, và các em đều có một điểm chung, đó là sự bất hạnh khi còn tuổi ấu thơ.

DXS dang rộng vòng tay ấm áp đến với các em nhỏ tại Trung tâm. Điều này không chỉ góp phần giảm bớt được những khó khăn, thiếu thốn của các em nhỏ trên địa bàn, giúp các em có thêm ước mơ, hoài bão, thêm phần vững vàng đến với một tương lai tươi sáng hơn. Bên cạnh đó, những hành động cao đẹp này sẽ lan tỏa tình yêu thương giữa con người với con người trong đại gia đình DXS thân thương.



## Đất Xanh Miền Tây

Trao học bổng cho học sinh giỏi trường tiểu học Phú Thứ 3, Cái Răng, TP Cần Thơ, ngày 06/07/2022.



## Đất Xanh Miền Tây

Trao quà trung thu cho trẻ em có hoàn cảnh khó khăn tại quận Ninh Kiều, TP Cần Thơ, ngày 06/09/2022.





## Đất Xanh Miền Tây

Trao tặng những phần quà Tết thiết thực đến với các hộ nghèo phường An Phú. Chương trình được tổ chức tại UBND phường An Phú, ngày 19/1/2022.



## Đất Xanh Miền Trung

Trao thưởng cho các vận động viên đạt thành tích cao tại Sea Games 31.



## Đất Xanh Miền Trung

Đất Xanh Miền Trung và Sở Văn hóa và Thể thao Quảng Bình đồng tổ chức thành công cuộc thi "Âm nhạc chắp cánh ước mơ", đem đến sân chơi âm nhạc cho các em thiếu nhi yêu thích bộ môn piano trên địa bàn tỉnh Quảng Bình.





## Đất Xanh Miền Bắc - BĐS Bắc Trung Bộ

Trao tặng 840 suất quà đến mỗi bệnh nhân đang điều trị tại Bệnh viện Tâm thần Nghệ An.



## Đất Xanh Miền Nam

Trao tặng quà Trung thu và sách giáo khoa cho trẻ em nghèo quận 8, TP.HCM.



## Dat Xanh Premium

Trao tặng những phần quà thiết thực đến trẻ em mồ côi tại Mái Ấm Hồng Quang (Bà Rịa - Vũng Tàu).

# 04

## **BÁO CÁO BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Tình hình kinh tế vĩ mô và ngành BĐS năm 2022, triển vọng vĩ mô và ngành BĐS năm 2023	44
Kết quả hoạt động năm 2022	53
Dự án tiêu biểu năm 2022	64
Kế hoạch hoạt động năm 2023	72







# TÌNH HÌNH KINH TẾ VĨ MÔ VÀ NGÀNH BĐS NĂM 2022, TRIỂN VỌNG VĨ MÔ VÀ NGÀNH BĐS NĂM 2023

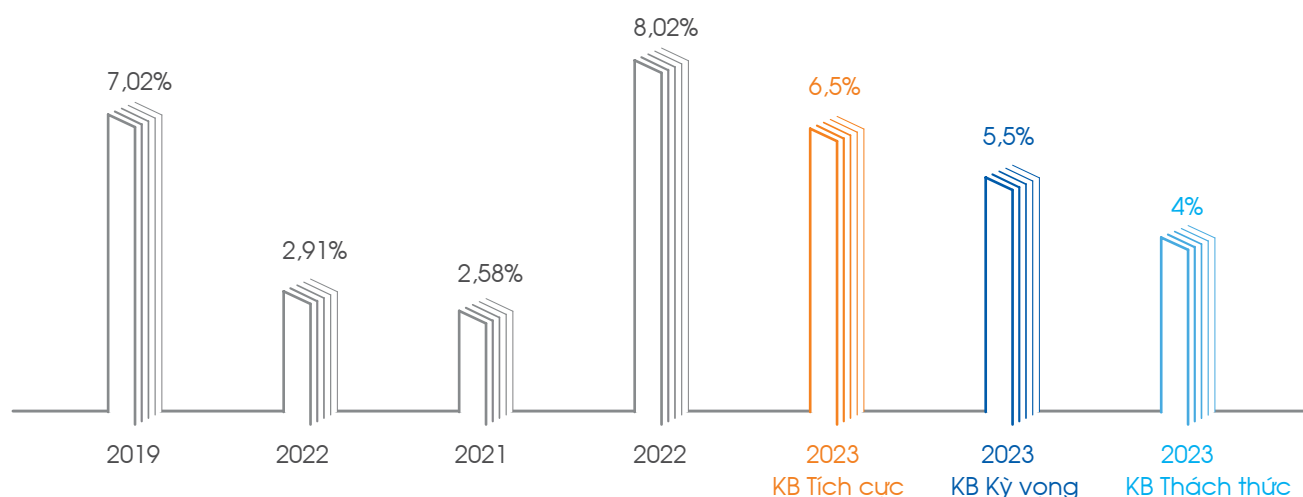
## Tình hình kinh tế vĩ mô 2022 và triển vọng năm 2023:

### A. Tăng trưởng kinh tế và các xu hướng chính

#### Tăng trưởng GDP và triển vọng kinh tế

Sau năm 2021 đầy thử thách từ đại dịch, nền kinh tế năm 2022 đang dần khôi phục trở lại sau dịch bệnh, GDP năm 2022 đạt mức 8,02%, cao nhất trong vòng 12 năm qua. Điều này chủ yếu do mức nền thấp từ năm 2021, cùng với đó là sự gia tăng của mức tiêu dùng nội địa và vốn FDI giải ngân trong năm tạo điều kiện cho tăng trưởng GDP cả năm đạt mức kỷ lục.

Trước những chuyển biến khó lường của địa chính trị, kinh tế thế giới và những khó khăn trong nước, tăng trưởng GDP 2023 được dự báo có nhiều kịch bản: kịch bản tích cực, kỳ vọng, thách thức, ước dao động từ 4% - 6,5% theo từng kịch bản diễn ra biến động tình hình thế giới và trong nước.

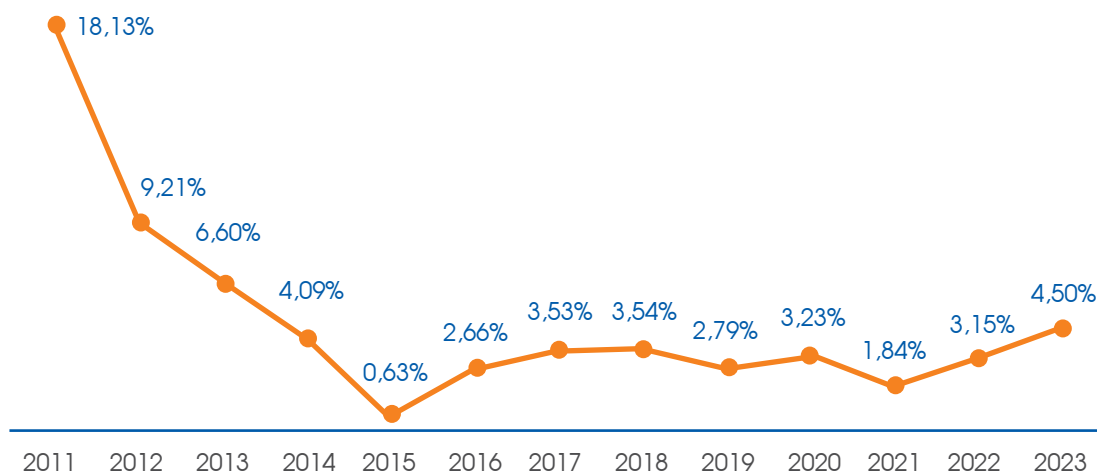


Nguồn: GSO, Reuter, VIRA, Viện nghiên cứu Kinh tế - Tài chính Bất động sản Dat Xanh Services (FERI)

#### CPI trong tầm kiểm soát

Năm qua dưới nhờ các chính sách kiềm chế lạm phát giữa bối cảnh lạm phát của kinh tế thế giới khi giá nguyên vật liệu, năng lượng, lương thực tăng. CPI cả năm 2022 ở mức 3,15%, đạt mục tiêu dưới 4% đã được đề ra từ đầu năm. Trong năm 2023, Chính phủ đặt ra mục tiêu CPI ở mức 4,5%, giữ ổn định lạm phát, hướng đến phát triển bền vững.

Biểu đồ: CPI theo năm (2011 – 2022) và dự báo 2023

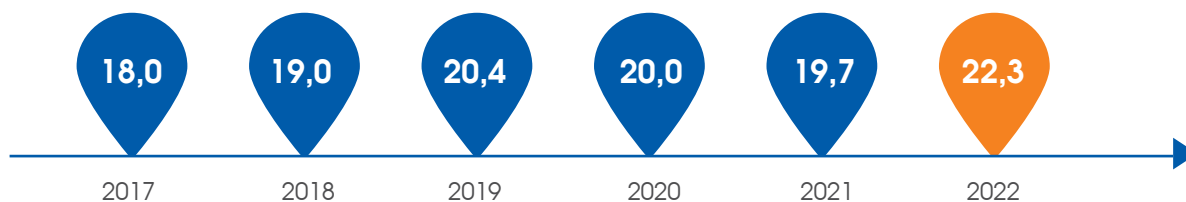


Nguồn: GSO

### FDI Bất động sản duy trì sự tăng trưởng năm 2022

Ngoại trừ bị ảnh hưởng bởi dịch bệnh năm 2021, FDI giải ngân liên tục tăng đạt 22,3 tỷ USD trong năm 2022. Bất động sản khẳng định tầm quan trọng trong nền kinh tế khi duy trì top hai ngành thu hút FDI, thu hút hơn 210.000 người lao động trực tiếp trong ngành, liên quan đến khoảng 40 ngành nghề khác nhau và đóng góp 4,5% GDP tính trong 9T.2022.

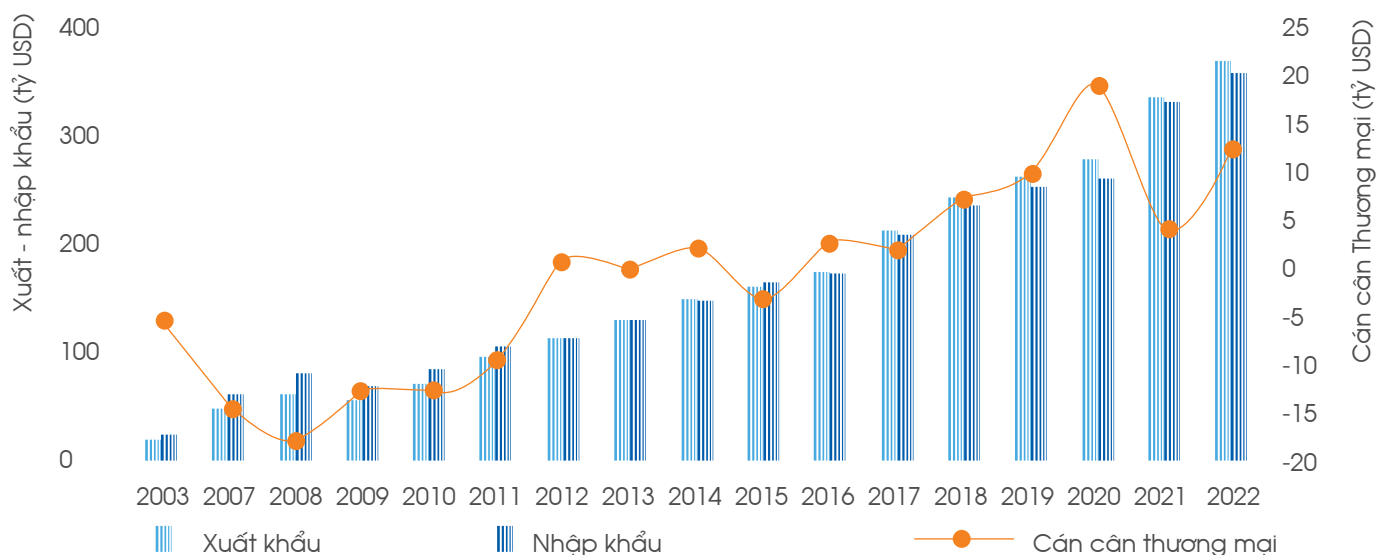
Biểu đồ: FDI thực hiện theo năm (2017 – 2022)



### Cán cân thương mại duy trì trạng thái tích cực

Trong bối cảnh gặp nhiều khó khăn từ kinh tế, lạm phát thế giới, tổng kim ngạch xuất nhập khẩu ghi nhận tăng 10%, đạt 732,5 tỷ USD, đây là năm thứ 7 Việt Nam đạt xuất siêu với 11,2 tỷ USD. Phần lớn nhờ tận dụng hiệu quả các Hiệp định tự do thương mại (FTA) và cải cách, tạo điều kiện thuận lợi cho hoạt động xuất nhập khẩu, góp phần ổn định kinh tế vĩ mô, hỗ trợ ổn định tỷ giá.

Biểu đồ: Cán cân thương mại của Việt Nam theo năm (2003 – 2022)



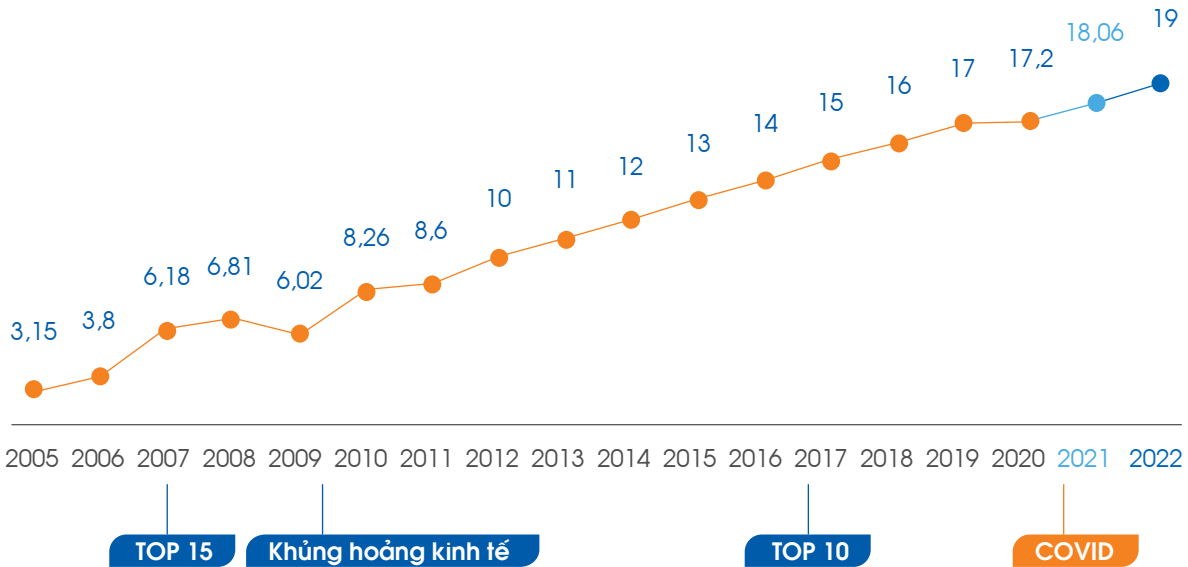
Nguồn: GSO



## Kiều hối gia tăng thúc đẩy phát triển kinh tế

Kiều hối về Việt Nam đạt gần 19 tỷ USD, tăng gần 5% so với năm ngoái, trong bối cảnh kinh tế thế giới khó khăn, lạm phát tăng cao. Lượng kiều hối năm 2022 chiếm 4,6% GDP, cao hơn 70% so với xuất siêu cả năm, tích cực góp phần thúc đẩy kinh tế trong nước trong thời gian tới.

Biểu đồ: Kiều hối về Việt Nam theo năm (2003 – 2022)

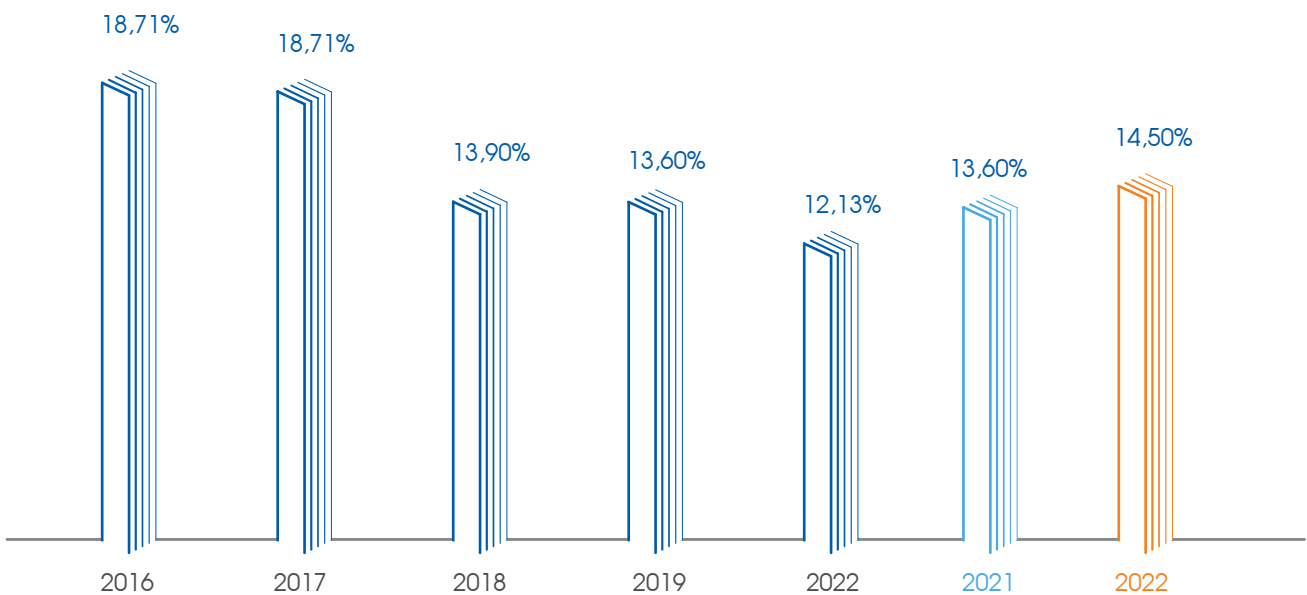


Nguồn: GSO

## Tỷ giá, lãi suất và tăng trưởng tín dụng có nhiều biến động trong năm

Trước sức ép lạm phát tăng cao đặc biệt vào những tháng cuối năm, FED liên tục điều chỉnh lãi suất điều hành, dẫn đến tỷ giá USD/VND, lãi suất cho vay tăng mạnh. Bên cạnh đó, nhu cầu có thể tiếp cận nguồn vốn tín dụng từ ngân hàng trở nên khắt khe hơn do các biện pháp hạn chế "room" tín dụng trong năm qua, mức tăng trưởng tín dụng 2022 đạt 14,5%.

Biểu đồ: Tăng trưởng tín dụng theo năm (2016 – 2022)



Nguồn: SBV

## B. Các chính sách và dự án cơ sở hạ tầng nổi bật

Nhiều chính sách được ban hành nhằm hướng đến ổn định kinh tế vĩ mô, hướng đến phát triển bền vững

### KINH TẾ XÃ HỘI

#### Q1 2022

- Nghị quyết số 43/2022/QH15, Nghị quyết 11/NQ-CP: Chương trình phục hồi và phát triển KT - XH
- Gói hỗ trợ 350.000 tỷ

#### Q2 2022

- Chính sách kiểm soát "room" tín dụng, đặc biệt là đối với các lĩnh vực tiềm ẩn rủi ro, BĐS

#### Q3 2022

- Nghị định 49/2022/NĐ-CP: Luật Thuế giá trị gia tăng đã được sửa đổi
- Nghị định 65/2022/NĐ-CP: Quy định chào bán, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ.

#### Q4 2022

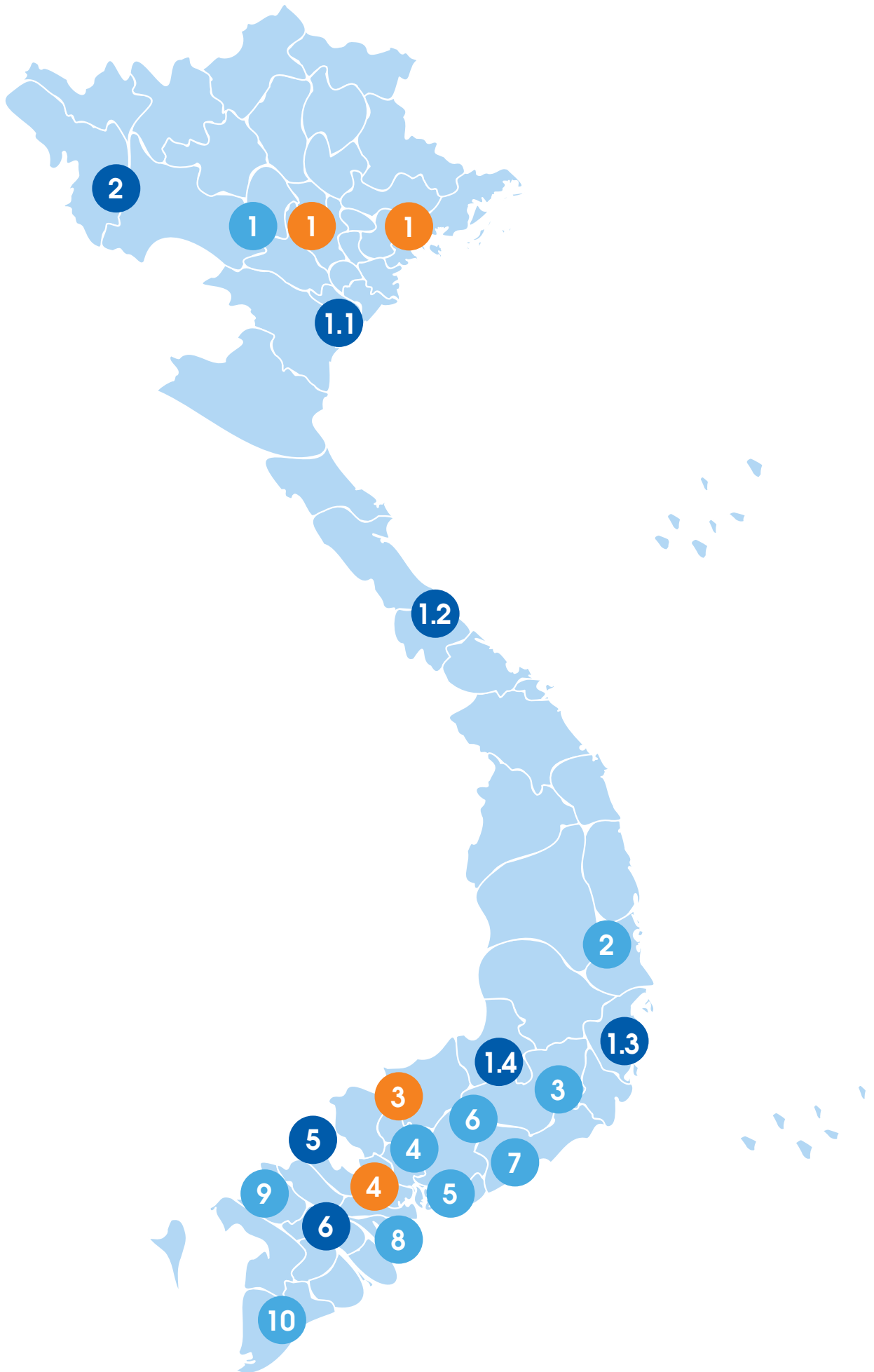
- Nghị quyết số 124/NQ-CP: Thúc đẩy giải ngân vốn đầu tư công
- Nới "room" tín dụng thêm 1,5-2%

### Bất động sản

- Kiểm soát phân lô tách thửa tại các tỉnh thành
- Nghị quyết 18-NQ/TW: Hoàn thiện thể chế, chính sách quản lý và sử dụng đất
- Văn bản siết thu thuế chuyển nhượng BĐS

- Chỉ thị 13/CT-TTg: Một số giải pháp thúc đẩy TT BĐS
- Lấy ý kiến Luật Kinh doanh BĐS sửa đổi
- Luật đất đai bất đầu sửa đổi

- Chính phủ hợp với Bộ Xây dựng, doanh nghiệp BĐS tìm giải pháp.
- Thủ tướng thành lập tổ chuyên trách để rà soát, hướng dẫn tháo gỡ khó khăn, vướng mắc BĐS



## Hạ tầng được đẩy mạnh triển khai

### CÁC DỰ ÁN ĐÃ HOÀN THÀNH TRONG 2022

- 1 Vành đai 2 (Hà Nội)
- 2 Cao tốc Vân Đồn Móng Cái (Quảng Ninh)
- 3 Cầu Thủ Thiêm 2 (Thành phố Hồ Chí Minh)
- 4 Cao tốc trung lương Mỹ Thuận

### KHU VỰC PHÍA NAM ĐANG ĐƯỢC CHÚ TRỌNG ĐẦU TƯ HẠ TẦNG

#### 2023

- 1 4 dự án thành phần cao tốc Bắc- Nam (1.1: Mai Sơn - QL45; 1.2: Cam Lộ - La Sơn, 1.3: Vĩnh Hảo - Phan Thiết, 1.4: Phan Thiết - Dầu Giây)
- 2 Sân bay Điện Biên
- 3 Tuyến metro số 1 - TPHCM
- 4 Đường kết nối Bình Dương - Bình Phước
- 5 Cầu Mỹ Thuận 2
- 6 Cao tốc Mỹ Thuận - Cần Thơ

#### 2024 - 2027

- 1 Tuyến đường sắt đô thị đoạn Nhổn - Ga Hà Nội
- 2 Cao tốc Khánh Hòa - Buôn Ma Thuột
- 3 Cao tốc Tân Phú - Bảo Lộc
- 4 Cao tốc Bến Lức - Long Thành
- 5 Cao tốc Biên Hòa - Vũng Tàu
- 6 Nhà ga Sân bay Quốc tế Long Thành
- 7 Nhà ga T3 Sân bay Tân Sơn Nhất
- 8 Vành đai 2 - TPHCM
- 9 Cao tốc Châu Đốc - Cần Thơ - Sóc Trăng
- 10 Cao tốc Cà Mau - Cần Thơ



# Tình hình ngành Bất động sản năm 2022 và triển vọng năm 2023

Thị trường Bất động sản 2022 với diễn biến khả quan trong nửa đầu năm. Tuy nhiên, với những biến động kinh tế - chính trị khó lường của kinh tế thế giới vào nửa cuối năm đã làm gia tăng rủi ro về tài chính, tiền tệ, an ninh lương thực,... trên toàn cầu. Dẫn đến, thị trường tiền tệ trong nước có những chuyển biến nhanh, ảnh hưởng đến thị trường Bất động sản trong nước, khiến nguồn cung và nguồn cầu có sự sụt giảm đáng kể, thị trường trở nên trầm lắng, Khách hàng có tâm lý e dè, thận trọng trong quyết định mua Bất động sản và khả năng tiếp cận của Nhà đầu tư vào nguồn vốn vay ngân hàng hạn chế, do đó, sản phẩm tồn kho tại các dự án cũ đã mở bán tăng cao.

## Tổng quan thị trường Bất động sản 2022

### CUNG

- 1 Tiếp tục khan hiếm nguồn cung mới do các vướng mắc về pháp lý trên diện rộng
- 2 Nguồn cung thứ cấp đa dạng và phong phú, xuất hiện tình trạng dư thừa cục bộ ở một số địa phương
- 3 Thiếu hụt nghiêm trọng sản phẩm đáp ứng nhu cầu ở thực, vừa túi tiền

### CẦU

- 1 Tổng thể chung cầu bị sụt giảm nghiêm trọng trên toàn quốc (ước mức độ suy giảm tỷ lệ hấp thụ dự án mới khoảng 70%)
- 2 Nhu cầu ở thực luôn tồn tại, nhưng thị trường luôn thiếu sản phẩm phù hợp
- 3 Vẫn có nhu cầu đầu tư để giữ tiền, đầu tư vào Bất động sản dòng tiền, Bất động sản nghỉ dưỡng

### GIÁ BÁN

- 1 Dù cầu giảm, nhưng giá chào chính thức dự án mới không giảm vì chi phí đầu vào tăng cao, mức tăng bình quân 5% – 15% tùy loại hình sản phẩm
- 2 Nghịch lý: Chi phí đầu vào tăng, nhưng hầu như tất cả sản phẩm thứ cấp đều được chào bán với mức giá giảm, giá cắt lỗ.

### HÀNH VI MUA HÀNG

- 1 Khách hàng tham khảo nhiều nguồn trước khi mua; Thời gian ra quyết định mua hàng chậm và kéo dài
- 2 Khách hàng đặc biệt quan tâm yếu tố pháp lý và gói giải pháp tài chính kèm theo sản phẩm
- 3 Thay đổi hành vi mới cần quan tâm: Khách dè dặt hơn đối với các sự kiện bán hàng tập trung vì tâm lý e ngại bị "lừa gạt"

### CHÍNH SÁCH BÁN HÀNG

- 1 Các chủ đầu tư áp dụng chính sách chiết khấu sâu để thu hồi dòng tiền nhanh lên đến 50% khi Khách hàng thanh toán ngay 95%
- 2 Xây dựng PTT kéo dài để thu hút Khách hàng



Đối với thị trường căn hộ, nguồn cung mới tại Hà Nội năm 2022 giảm 8% và TP.HCM tăng 73% (chủ yếu đến từ một dự án quy mô lớn, số lượng dự án mở bán mới suy giảm đáng kể so với cùng kỳ 2021). Nguồn cung mới tại Hà Nội đạt khoảng 14.600 sản phẩm và khoảng 20.000 sản phẩm tại TP.HCM. Tính đến hết năm 2022, giá bán sơ cấp căn hộ tại Hà Nội tăng 22% và TP.HCM tăng 32% so với cùng kỳ năm 2021, giá bán cao nhất là 83 triệu/m<sup>2</sup> tại Hà Nội và 410 triệu/m<sup>2</sup> tại TP.HCM.

HÀ NỘI	TP. HỒ CHÍ MINH
<b>NGUỒN CUNG MỚI CĂN HỘ</b>	
~ 14.600 sản phẩm ↓ Giảm 8% theo năm	~ 20.000 sản phẩm ↑ Tăng 8% theo năm Chủ yếu đến từ dự án quy mô lớn, số lượng dự án mới giảm
<b>GIÁ BÁN SƠ CẤP PHỔ BIẾN CĂN HỘ</b>	
42-55tr/m <sup>2</sup> ↑ Tăng 22% theo năm Giá cao nhất: 83tr/m <sup>2</sup>	42-55tr/m <sup>2</sup> ↑ Tăng 32% theo năm Giá cao nhất: 410tr/m <sup>2</sup>
<b>TỶ LỆ HẤP THU CĂN HỘ NĂM 2022</b>	
Tỷ lệ hấp thu 55%	Tỷ lệ hấp thu 60%

Giá bán căn hộ: Đã bao gồm VAT

Nguồn: Viện nghiên cứu Kinh tế - Tài chính - Bất động sản Dat Xanh Services (DXS - FERI)

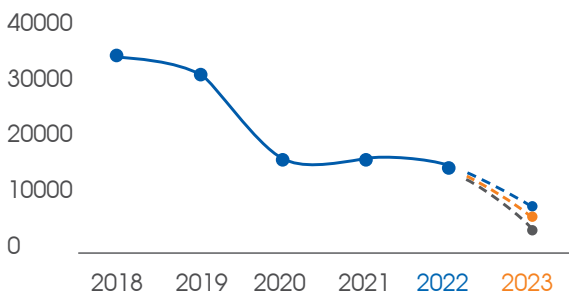
Thị trường Bất động sản 2023 dự kiến phục hồi khá chậm với diễn biến thị trường khi phần lớn phụ thuộc vào chính sách điều hành, việc đầu tư phát triển cơ sở hạ tầng của Nhà nước, và các chuyển biến của tình hình kinh tế - chính trị trên thế giới. Quá trình tăng lãi suất của FED cũng như phản ứng của chính phủ Việt Nam nhằm kiểm soát lạm phát là các yếu tố then chốt quyết định tâm lý Khách hàng sẵn sàng sở hữu Bất động sản trong năm tới.

## Dự báo thị trường năm 2023

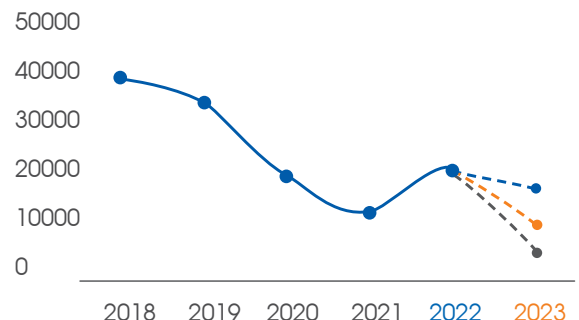
Loại hình	Dự báo 2023
BDS cho thuê thương mại	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kỳ vọng mức độ cho thuê ngang bằng với thời điểm trước dịch Covid-19.</li> <li>Dự báo, nhu cầu cho thuê thương mại vẫn giữ ổn định so với 2022.</li> </ul>
BDS nhà ở	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nguồn cung tiếp tục đà suy giảm từ nửa cuối của năm 2022 do vướng mắc về pháp lý, dòng vốn.</li> <li>Nguồn cầu gia tăng tại thị trường dành cho BDS phục vụ nhu cầu ở thật, giá phải chăng; Không còn thị trường dành cho BDS đầu tư hoặc đầu cơ lướt sóng.</li> <li>Giá bán sản phẩm mới vẫn theo xu hướng tăng, giá bán thứ cấp giảm.</li> <li>Chính sách bán hàng tiếp tục được ban hành đa dạng hình thức chiết khấu, nhằm kích cầu nhu cầu.</li> </ul>
BDS công nghiệp	<ul style="list-style-type: none"> <li>BDS công nghiệp tiếp tục nhận được sự quan tâm của Nhà đầu tư trong và ngoài nước, tuy nhiên, thị trường dự kiến không bùng phát như giai đoạn trước Covid do tình trạng đứt gãy đơn hàng.</li> <li>Dịch vụ nhà kho/nhà xưởng xây sẵn, logistics, data centers vẫn có tiềm năng khá tốt.</li> </ul>
BDS nghỉ dưỡng	<ul style="list-style-type: none"> <li>Giỏ hàng tồn kho lớn, Khách hàng đầu tư giữ tâm lý e dè, chờ đợi pháp lý của phân khúc này.</li> </ul>

Theo đó, nguồn cung dự kiến chào bán ra thị trường được dự báo có nhiều kịch bản, đối với trường hợp tối ưu nhất, với loại hình căn hộ sẽ giảm mạnh tại Hà Nội có giỏ hàng mới chỉ ở mức 6.300 sản phẩm và TP.HCM với 9.100 sản phẩm. Giá bán nguồn cung mới dự kiến tiếp tục tăng, kèm theo đó là nhiều chính sách ưu đãi đa dạng được Chủ đầu tư áp dụng nhằm kích cầu thị trường, trong khi đó giá bán thứ cấp giảm. Các dự án từ các Chủ đầu tư uy tín, chất lượng ổn định, nhiều mảng xanh, phương thức thanh toán hợp lý vẫn là lựa chọn ưu tiên của phân khúc nhu cầu ở thật.

Dự báo nguồn cung căn hộ Hà Nội



Dự báo nguồn cung căn hộ Tp.HCM



—●— Kịch bản tích cực

—●— Kịch bản cơ sở

—●— Kịch bản tiêu cực

Nguồn: Viện nghiên cứu kinh tế - Tài chính - Bất động sản Dat Xanh Services (DXS - FER)

# KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG NĂM 2022

## NHỮNG CON SỐ BIẾT NÓI

**16.602**

**Tỷ VNĐ**

**Quy Mô Tài Sản**

TOP 1 quy mô tài sản so với các doanh nghiệp cùng ngành

**4.096**

**Tỷ VNĐ**

**Tổng Doanh Thu**

Giảm 233 tỷ so với cùng kỳ tương đương giảm nhẹ 5%

**3.045**

**Tỷ VNĐ**

**Vốn Hoá Thị Trường**

TOP 2 quy mô vốn hoá so với các doanh nghiệp cùng ngành

**0,28**

**Hệ số nợ vay trên VCSH**

Tỷ lệ nợ vay thấp đảm bảo khả năng và sức khoẻ tài chính vững mạnh

**29%/năm**

**Giai đoạn 2018 - 2022**

Mức tăng trưởng năm bình quân (CAGR) của Tổng Tài Sản

**39%/năm**

**Giai đoạn 2018 - 2022**

Mức tăng trưởng năm bình quân (CAGR) của Vốn Cổ Phần

**33%**

**Thị Phần**

Duy trì TOP 1 thị phần môi giới sơ cấp

**5.000**

**Nhân Viên Kinh Doanh**

Lực lượng bán hàng hùng hậu, Bình quân tăng trưởng 26%/năm

**50.000**

**Cộng Tác Viên**

Môi giới tự do hợp tác với DXS Bình quân tăng trưởng 22%/năm

**54**

**Công Ty Con**

Mạng lưới phân phối vững chắc trên tất cả 63 tỉnh thành rộng khắp lãnh thổ Việt Nam

**~1.000**

**Sàn Môi giới,  
Văn phòng, Chi nhánh  
kinh doanh BĐS**

**7.500.000**

**Dữ Liệu Khách Hàng**

Cơ sở dữ liệu Khách hàng lớn thông qua việc phân phối hơn 130.000 sản phẩm kể từ 2007

# KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm 2022 khởi đầu với nhiều tín hiệu lạc quan trong vài tháng đầu năm với những chỉ báo kinh tế tích cực. Sau thời gian ứng phó với đại dịch Covid kéo dài, nền kinh tế Việt Nam và thế giới đã phục hồi mạnh mẽ, GDP cả năm tăng 8,02% và là mức tăng cao nhất trong 10 năm qua. Dầu vậy, đây cũng là một năm chứng kiến nhiều sự khó lường trên thị trường kinh tế Việt Nam và quốc tế, với nhiều thay đổi bất thường về chính sách và địa chính trị. Tại Việt Nam, trong khi các ngành nghề kinh tế khác thực sự cảm nhận được sự khó khăn kể từ Quý 4 năm 2022 thì ngành Bất động sản nói riêng đã đối mặt với nhiều vấn đề bất thường ngay từ đầu Quý 2 năm 2022, tác động tiêu cực đến kết quả kinh doanh cả năm của toàn ngành.

Các hoạt động kinh tế trong nước và với đối tác quốc tế nói chung và ngành Bất động sản nói riêng cũng như Dat Xanh Services cũng không thể tránh khỏi ảnh hưởng tiêu cực. Kết quả kinh doanh không đạt kỳ vọng ngay từ 6 tháng đầu năm đã phản ánh phần nào mức độ tác động trên thị trường. Sau một vài sự kiện chính trị từ đầu năm, áp ủ mong muốn từng bước thanh lọc thị trường Bất động sản, Chính phủ đã bất ngờ ban hành một loạt các chỉ đạo về chính sách có liên quan nhóm ngành này, tác động gần như trực tiếp và ngay lập tức đến hoạt động kinh doanh của các doanh nghiệp nói riêng cũng như thị trường Bất động sản nói chung. Không chỉ dòng vốn từ các tổ chức tín dụng bị cản trở, tâm lý của Khách hàng và Nhà đầu tư cũng trở lên e ngại hơn, kéo số lượng và giá trị giao dịch của thị trường Bất động sản xuống thấp nhất trong vài năm qua, trái ngược với nhiều dự báo tích cực từ đầu năm.

Trước những thách thức đặt ra từ chính sách cũng như nền kinh tế nói chung tăng trưởng chậm lại, Công ty đã nỗ lực đạt được những kết quả đáng ghi nhận trong hoạt động kinh doanh của năm vừa qua, cụ thể:

- Doanh thu thuần giảm hơn 5% so với năm 2021, đạt 4.140 tỷ đồng, cao hơn mức trước dịch, chủ yếu do:
  - Doanh thu dịch vụ Bất động sản giảm 21,4%, đạt 2.348 tỷ đồng, chủ yếu từ sự khó khăn trong 06 tháng cuối năm khi số lượng giao dịch sụt giảm rất nhanh, nhiều thời điểm ghi nhận số giao dịch hoàn thành rất hạn chế.
  - Sự tăng trưởng từ doanh thu bán căn hộ, nhà phố và đất nền so với năm trước, tăng 13%, đạt 1.498 tỷ đồng, đến từ doanh thu bán hàng của một số dự án do hệ thống Dat Xanh Services trên toàn quốc phát triển hoặc phân phối.

Kết quả hoạt động kinh doanh (triệu đồng)	Cả năm		06 tháng đầu năm		06 tháng cuối năm	
	Năm 2022	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2021
<b>Tổng doanh thu</b> Trong đó:	<b>4.140.393</b>	<b>4.370.954</b>	<b>2.145.809</b>	<b>2.145.809</b>	<b>2.001.672</b>	<b>2.225.144</b>
Doanh thu dịch vụ Bất động sản	2.348.914	2.978.284	1.507.390	1.814.459	841.524	1.163.825
Doanh thu từ bán căn hộ, nhà phố và đất nền	1.498.091	1.329.361	617.583	306.332	880.508	1.023.029
Doanh thu dịch vụ khác	293.388	63.309	52.283	25.018	241.105	38.290
<b>Giảm trừ doanh thu</b>	<b>(44.103)</b>	<b>(42.148)</b>	<b>(18.061)</b>	<b>(18.047)</b>	<b>(26.042)</b>	<b>(24.101)</b>
<b>DOANH THU THUẦN</b>	<b>4.096.290</b>	<b>4.328.806</b>	<b>2.159.195</b>	<b>2.127.762</b>	<b>1.937.095</b>	<b>2.201.044</b>



- Chi phí giá vốn tăng 6%, tương ứng 100.081 tỷ đồng, cao hơn mức tăng trưởng của doanh thu, chủ yếu do giá vốn của dịch vụ Bất động sản tăng 86,8%. Nguyên nhân chủ yếu do cơ cấu của doanh thu dịch vụ Bất động sản, năm 2022 có tỷ trọng doanh thu môi giới truyền thống cao hơn so với năm 2021.

Kết quả hoạt động kinh doanh (triệu đồng)	Cả năm	
	Năm 2022	Năm 2021
Giá vốn dịch vụ Bất động sản	701.657	858.652
Giá vốn bán căn hộ, nhà phố và đất nền	785.153	762.027
Giá vốn dịch vụ khác	280.732	46.783
<b>TỔNG GIÁ VỐN</b>	<b>1.767.543</b>	<b>1.667.462</b>

- Chi phí bán hàng và quản lý doanh nghiệp tăng 14,6%, tương ứng 1.600 tỷ đồng, so với 1.396 tỷ đồng của cùng kỳ năm trước. Nguyên nhân chủ yếu do:

(1) Chi phí lương thuộc chi phí bán hàng tăng 19,4% và chi phí lương thuộc chi phí quản lý doanh nghiệp tăng 19,3%, chủ yếu do Công ty đã mở rộng hệ thống thêm nhiều địa bàn mới và đầu tư cho các mảng kinh doanh mới từ nửa cuối năm 2021. Ngoài ra, Công ty vẫn duy trì và đẩy mạnh hoạt động phát triển nhân sự nhằm đảm bảo nguồn nhân lực thực hiện các kế hoạch trong tương lai. Tuy nhiên từ quý 4 năm 2022, công ty đã nỗ lực cắt giảm chi phí và các mảng kinh doanh không hiệu quả trong nỗ lực kiểm soát và tối ưu nguồn lực.

(2) Chi phí hỗ trợ lãi suất năm 2022 phát sinh hơn 168 tỷ liên quan đến hoạt động đầu tư phát triển dự án Regal Legend, đây cũng là dự án Bất động sản tâm huyết của công ty Đất Xanh Miền Trung, bước đầu ghi nhận được kết quả kinh doanh rất tích cực.

(3) Chi phí dự phòng giảm hơn 50%, tương ứng còn 128 tỷ đồng, so với 259 tỷ đồng năm 2021 chủ yếu đến từ khoản hoàn nhập dự phòng do thoái vốn công ty con có hoạt động kinh doanh không hiệu quả.

- Ảnh hưởng của các yếu tố trên đã tác động đến lợi nhuận sau thuế (chưa trừ lợi ích cổ đông thiểu số) khi ghi nhận lợi nhuận là 530 tỷ đồng, giảm gần 40% so với lợi nhuận năm 2021 là 873 tỷ đồng.

Năm 2022 là một năm khó khăn chung của toàn nền kinh tế chứ không chỉ riêng ngành Bất động sản, và Dat Xanh Services cũng không thể tránh được sự ảnh hưởng đó. Rủi ro lớn nhất đối với ngành Bất động sản luôn luôn là các chính sách pháp lý, Dat Xanh Services và các chuyên gia trên thị trường đều có chung nhận định này từ những ngày đầu hoạt động trong ngành. Dẫu vậy, trong năm vừa qua, rủi ro ấy không chỉ lớn mà còn khó lường hơn cả bởi nó không chỉ là hệ quả của một chuỗi các sự kiện về kinh tế xã hội toàn cầu mà còn xảy ra đồng thời với các yếu tố chính trị của Nhà nước. Điều đó đã gây ra nhiều thách thức dẫn đến kết quả kinh doanh thấp hơn dự kiến và chưa đạt kế hoạch kỳ vọng. Mặc dù vậy, Ban lãnh đạo cùng tập thể cán bộ nhân viên Dat Xanh Services vẫn cho thấy sự nỗ lực không ngừng nghỉ vượt qua thách thức khi vẫn mang về kết quả lợi nhuận là 530 tỷ đồng, bất chấp bối cảnh 80% sàn môi giới Bất động sản tại Việt Nam phải ngừng hoạt động hoặc đóng cửa, hàng loạt doanh nghiệp Bất động sản đối mặt với bài toán sinh tồn. Ngoài ra, trong năm 2022, Công ty cũng đã nỗ lực ghi lại nhiều dấu ấn nổi bật trên thị trường so với các doanh nghiệp cùng ngành, hoàn thành nhiều nền tảng công nghệ quan trọng, mở bán thành công nhiều dự án lớn, ký kết nhiều hợp đồng phân phối có giá trị lớn và đạt được nhiều giải thưởng vinh dự. Trong thời gian tới khi Chính phủ giải quyết được các nút thắt về chính sách và có biện pháp hỗ trợ ngành Bất động sản nói chung và Dat Xanh Services nói riêng, nguồn lực mạnh mẽ và sự chuẩn bị kỹ lưỡng cùng các hợp đồng phân phối đã ký kết giá trị hàng chục ngàn tỷ đồng sẽ là các yếu tố thúc đẩy hoạt động kinh doanh của Công ty tăng trưởng thực sự mạnh mẽ.

# CƠ CẤU DOANH THU VÀ LỢI NHUẬN GỘP

Kết quả hoạt động kinh doanh (triệu đồng)	Cả năm			
	Năm 2022	Tỷ trọng (%)	Năm 2021	Tỷ trọng (%)
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>4.140.393</b>		<b>4.370.954</b>	
Trong đó:				
Doanh thu dịch vụ Bất động sản	2.348.914	57%	2.978.284	69%
Doanh thu từ bán căn hộ, nhà phố và đất nền	1.498.091	37%	1.329.361	31%
Doanh thu từ dịch vụ xây dựng	169.298	4%	-	-
Doanh thu dịch vụ khác	124.090	3%	63.309	1%
<b>Giảm trừ doanh thu</b>	<b>(44.103)</b>	<b>(1)%</b>	<b>(42.148)</b>	<b>(1)%</b>
<b>DOANH THU THUẦN</b>	<b>4.096.289</b>	<b>100%</b>	<b>4.328.806</b>	<b>100%</b>

Kết quả hoạt động kinh doanh (triệu đồng)	Cả năm			
	Năm 2022	Tỷ trọng (%)	Năm 2021	Tỷ trọng (%)
<b>Lợi nhuận gộp</b>				
Trong đó:				
Lợi nhuận gộp dịch vụ Bất động sản	1.647.256	71%	2.119.632	80%
Lợi nhuận gộp bán căn hộ, nhà phố và đất nền	712.938	31%	567.334	21%
Lợi nhuận gộp dịch vụ khác	13.624	1%	16.526	1%
<b>Giảm trừ doanh thu</b>	<b>(44.103)</b>	<b>(2)%</b>	<b>(42.148)</b>	<b>(2)%</b>
<b>TỔNG LỢI NHUẬN GỘP</b>	<b>2.328.747</b>	<b>100%</b>	<b>2.661.343</b>	<b>100%</b>

## MẢNG DỊCH VỤ BẤT ĐỘNG SẢN

Mảng dịch vụ Bất động sản là mảng chủ đạo và đóng góp lớn nhất cho doanh thu và lợi nhuận của Công ty. Với thị phần mảng môi giới Bất động sản lớn nhất cả nước, cùng với mạng lưới phân phối và đội ngũ nhân viên có kinh nghiệm, chuyên môn cao là các yếu tố góp phần tạo nên kết quả kinh doanh vừa qua. Mặc dù chịu nhiều tác động tiêu cực do dịch bệnh và chính sách, năm 2022 doanh thu dịch vụ Bất động sản của DXS vẫn tương đương với mức trước dịch, với giá trị khá ấn tượng tương ứng đạt 2.348 tỷ đồng, cao hơn vượt bậc so với đối thủ cùng ngành, cho thấy sự nỗ lực mạnh mẽ của tập thể lãnh đạo và nhân viên của Công ty trong bối cảnh khó khăn của nền kinh tế. Hiện tại dịch bệnh đã được đẩy lùi, chính phủ cùng tất cả các doanh nghiệp Bất động sản đang liên tục nghiên cứu đề xuất những chính sách hỗ trợ ngành với kỳ vọng hồi phục và sẽ phát triển trở lại trong năm tiếp theo.

Đóng góp vào mảng dịch vụ Bất động sản chủ yếu đến từ hoạt động dịch vụ môi giới sơ cấp, bao gồm dịch vụ môi giới truyền thống và dịch vụ môi giới toàn diện. Hoạt động dịch vụ môi giới thứ cấp tuy chưa đóng góp nhiều vào kết quả năm 2022 nhưng cũng mang lại những kết quả bước đầu có ý nghĩa, theo đó Công ty đã hoàn thành các nền tảng công nghệ hiện đại và hiệu quả phục vụ cho hoạt động môi giới thứ cấp, hứa hẹn sẽ mang lại kết quả mạnh mẽ trong các năm sắp tới.

## MẢNG ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN

Đây là mảng đóng góp lớn tiếp theo vào doanh thu và lợi nhuận cho Công ty (với 37% tổng doanh thu và 31% tổng lợi nhuận gộp trong năm 2022). Trong năm 2022, Công ty đã mở bán thành công dự án tâm huyết mang tên Regal Legend tại Quảng Bình, kỳ vọng sẽ đem lại sự tăng trưởng mạnh mẽ cho mảng kinh doanh này.

## CÁC MẢNG DỊCH VỤ KHÁC

Các mảng dịch vụ khác bao gồm dịch vụ môi giới tài chính, dịch vụ quản lý Bất động sản và cho thuê, v.v... tuy đóng góp nhỏ vào tỷ trọng doanh thu và lợi nhuận của Công ty nhưng góp phần tạo nên hệ sinh thái dịch vụ Bất động sản đa dạng với chiến lược trở thành Công ty dịch vụ Bất động sản toàn diện. Doanh thu và lợi nhuận gộp của các mảng dịch vụ khác tăng trưởng gần gấp 3 lần so với thời điểm hình thành năm 2020, và Công ty vẫn đang tiếp tục đầu tư vào các mảng dịch vụ mới này, giúp thúc đẩy sự tăng trưởng và phát triển mạnh mẽ trong những năm sắp tới.



# TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

STT	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Năm 2022	Năm 2021	Năm 2020
<b>1</b>	<b>CHỈ TIÊU VỀ KHẢ NĂNG THANH TOÁN</b>				
	Hệ số thanh toán ngắn hạn	Lần	2,14	2,01	2,06
	Hệ số thanh toán nhanh	Lần	1,57	1,74	1,73
<b>2</b>	<b>CHỈ TIÊU VỀ CƠ CẤU VỐN</b>				
	Hệ số nợ/Tổng tài sản	%	49,79	48,75	47,37
	Hệ số nợ/Vốn chủ sở hữu	%	99,18	95,12	90,01
	Hệ số nợ vay/Tổng tài sản	%	14,04	7,47	6,99
	Hệ số thanh toán lãi vay	Lần	6,18	16,57	32,99
<b>3</b>	<b>CHỈ TIÊU VỀ NĂNG LỰC HOẠT ĐỘNG</b>				
	Vòng quay tổng tài sản	Vòng	0,26	0,33	0,32
	Vòng quay hàng tồn kho	Vòng	0,57	0,91	0,64
	Vòng quay khoản phải thu Khách hàng	Vòng	2,59	2,68	2,07
<b>4</b>	<b>CHỈ TIÊU VỀ KHẢ NĂNG SINH LỢI</b>				
	Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần (ROS)	%	13,06	20,18	34,95
	Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu (ROE)	%	6,67	12,84	20,80
	Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản (ROA)	%	3,38	6,66	11,31
	Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	%	15,53	28,55	43,16

Thông qua các chỉ tiêu tài chính cho thấy Công ty vẫn duy trì sức khỏe tài chính tương đối khỏe mạnh, khả năng thanh khoản tốt, cơ cấu nợ an toàn. Khả năng sinh lợi có sự giảm sút so với các năm trước do hoạt động kinh doanh bị ảnh hưởng. Công ty vẫn luôn nỗ lực duy trì quản trị tài chính liên tục, do đó hạn chế tối đa các rủi ro có thể phát sinh.

## PHÂN TÍCH KHẢ NĂNG THANH TOÁN

Các chỉ tiêu về khả năng thanh toán của Công ty trong năm 2022 biến động nhẹ so với các năm trước và giữ ở mức thanh khoản tốt, góp phần duy trì hoạt động và triển khai các dự án của Công ty trước bối cảnh khó khăn ngày một tăng trong thời gian qua.

## PHÂN TÍCH CƠ CẤU VỐN

Trong năm 2022, Công ty có vay thêm cho các hoạt động đầu tư dự án tại công ty con nhưng luôn đảm bảo an toàn thanh khoản, duy trì kiểm soát liên tục cán cân nợ vay, bằng chứng là các chỉ tiêu cơ cấu vốn vẫn giữ ở mức an toàn, rủi ro tương đối thấp. Năm 2023, Công ty đã có kế hoạch chi trả nợ vay cũng như cân đối các nguồn tài trợ mới cho các dự án đang thực hiện.

## PHÂN TÍCH NĂNG LỰC HOẠT ĐỘNG

Năm 2022, phần lớn các chỉ tiêu về năng lực hoạt động của Công ty có xu hướng kém hơn các năm trước nhưng vẫn duy trì sự ổn định và an toàn, cụ thể:

- Vòng quay tổng tài sản: năm 2022: 0,26 so với năm 2021: 0,33. Hệ số vòng quay biến động nhẹ, ở mức an toàn cho thấy với năng lực hiện tại của Công ty, 1 đồng tài sản có thể tạo ra được gần 0,3 đồng doanh thu.
- Vòng quay hàng tồn kho: năm 2022: 0,57 so với năm 2021: 0,91, có sự giảm nhẹ do dự án Regal Pavillon đã bán và bàn giao phần lớn trong năm 2021, còn trong năm 2022, Công ty tập trung triển khai bán hàng cho dự án Regal Legend, dự kiến bàn giao các sản phẩm đầu tiên đầu năm 2023.
- Vòng quay khoản phải thu Khách hàng: năm 2022: 2,59 so với năm 2021: 2,68. Hệ số vòng quay này giảm nhẹ so với năm 2021, một phần vì tiến độ thu tiền Chủ đầu tư bị giãn ra từ diễn biến không tốt của thị trường.

## PHÂN TÍCH KHẢ NĂNG SINH LỢI

Trong năm 2022, tương chừng dịch bệnh được kiểm soát sẽ giúp nền kinh tế dần hồi phục và tăng trưởng mạnh mẽ thì các sự kiện địa chính trị, sự thay đổi đột ngột về chính sách cũng như ảnh hưởng từ khó khăn chung trên thị trường toàn cầu từ Quý II đã khiến môi trường kinh doanh nhiều rủi ro hơn, kết quả kinh doanh giảm sút. Trong bối cảnh nhiều doanh nghiệp môi giới Bất động sản đã thua lỗ, đóng băng hay thậm chí giải thể, Công ty cũng thực hiện nhiều biện pháp kịp thời giúp duy trì hoạt động và giữ lại kết quả kinh doanh tốt hơn, là điểm sáng đặc biệt trong ngành Bất động sản.

- Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần (ROS): năm 2022: 13,06% giảm so với năm 2021: 20,18%
- Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu (ROE): năm 2022: 6,67% giảm so với năm 2021: 12,84%
- Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản (ROA): năm 2022: 3,38% giảm so với năm 2021: 6,66%
- Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần: năm 2022: 15,53% giảm so với năm 2021: 28,55%



# TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Khoản mục	Năm 2022		Năm 2021		Tăng/giảm 2022 so với 2021	
	Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>15.672.589</b>	<b>94,40%</b>	<b>14.505.136</b>	<b>95,76%</b>	<b>1.167.453</b>	<b>8,05%</b>
1 Tiền và các khoản tương đương tiền	492.525	2,97%	1.632.448	10,78%	(1.139.923)	69,83%
2 Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	170.936	1,03%	155.698	1,03%	15.238	9,79%
3 Các khoản phải thu	10.656.648	64,19%	10.560.212	69,71%	96.436	0,91%
4 Hàng tồn kho	4.189.883	25,24%	1.985.890	13,11%	2.203.993	110,98%
5 Tài sản ngắn hạn khác	162.597	0,98%	170.887	1,13%	(8.290)	(4,85)%
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>935.814</b>	<b>5,60%</b>	<b>642.676</b>	<b>4,24%</b>	<b>286.995</b>	<b>44,66%</b>
1 Các khoản phải thu dài hạn	94.044	0,57%	65.081	0,43%	28.963	44,50%
2 Tài sản cố định	204.112	1,24%	194.608	1,28%	9.504	4,88%
3 Bất động sản đầu tư	45.344	0,27%	43.600	0,29%	1.744	4,00%
4 Tài sản dở dang dài hạn	117.210	0,71%	59.958	0,40%	57.252	95,49%
5 Đầu tư tài chính dài hạn	201.390	1,21%	20.500	0,14%	180.890	882,39%
6 Tài sản dài hạn khác	267.571	1,61%	258.929	1,71%	8.642	3,34%
<b>TỔNG TÀI SẢN</b>	<b>16.602.259</b>	<b>100,0%</b>	<b>15.147.811</b>	<b>100,00%</b>	<b>1.364.431</b>	<b>9,01%</b>

Tổng tài sản của Công ty tăng liên tục trong giai đoạn 2017 – 2022 và đạt 16.602 tỷ đồng tại thời điểm cuối năm 2022, tăng 9,60% so với cuối năm 2021, cho thấy quy mô của Công ty ngày càng phát triển mạnh mẽ. Tỷ trọng các loại tài sản trong năm 2022 nhìn chung giữ ổn định so với năm 2021, chủ yếu tăng thêm tỷ trọng hàng tồn kho do công ty đang triển khai xây dựng dự án Regal Legend.

Tài sản ngắn hạn duy trì ở mức cao, chiếm 94,40% tổng tài sản, đạt 15.673 tỷ đồng, tăng 8,05% so với thời điểm cuối năm 2021, trong đó:

- Tiền và các khoản tương đương tiền: đạt 493 tỷ đồng, chiếm 2,97% tổng tài sản, giảm gần 1.140 tỷ đồng so với cuối năm 2021 do trong năm Công ty đã chi trả bớt một phần nợ vay cũng như giải ngân vào các dự án đang thực hiện.
- Các khoản phải thu: khoản mục chiếm tỷ trọng lớn nhất trong tổng tài sản, chiếm 64,19% tổng tài sản, đạt 10.657 tỷ đồng, tăng nhẹ 0,91% so với cuối năm 2021, trong đó chiếm tỷ trọng lớn nhất là khoản mục Phải thu ngắn hạn khác, tăng từ 8.339 tỷ đồng vào cuối năm 2021 lên 8.408 tỷ đồng vào cuối năm 2022, chủ yếu đến từ các khoản ký quỹ cho các hợp đồng phân phối Bất động sản, góp phần bổ sung đáng kể vào nguồn hàng phân phối của Công ty trong tương lai.
- Hàng tồn kho: đạt 4.190 tỷ đồng, chiếm 25,24% tổng tài sản, tăng 110,98% so với cuối năm 2021. Hàng tồn kho chủ yếu bao gồm Bất động sản xây dựng dở dang, đến từ các dự án mà Công ty đang đầu tư và phát triển như Regal Legend, Regal Maison, Regal Victoria... đang được Công ty triển khai trong các năm tới.
- Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn: chủ yếu bao gồm khoản tiền gửi ngắn hạn có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng tại ngân hàng với mức lãi suất từ 4 - 5%/ năm, đạt 171 tỷ đồng, chiếm 1,04% tổng tài sản, tăng 9,79% so với cuối năm 2021.

Tài sản dài hạn của Công ty chiếm tỷ trọng thấp, chỉ chiếm 5,60% tổng tài sản, đạt 930 tỷ đồng vào cuối năm 2022, chủ yếu bao gồm tài sản cố định, Bất động sản đầu tư và chi phí xây dựng cơ bản dở dang.

# TÌNH HÌNH NGUỒN VỐN

Khoản mục	Năm 2022		Năm 2021		Tăng/giảm 2022 so với 2021	
	Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)
<b>A. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>8.317.376</b>	<b>50,10%</b>	<b>7.384.286</b>	<b>48,75%</b>	<b>933.089</b>	<b>12,64%</b>
1 Nợ ngắn hạn	7.349.628	44,27%	7.213.630	47,62%	135.999	1,89%
2 Nợ dài hạn	967.747	5,83%	170.656	1,13%	797.091	467,07%
Trong đó:						
Vay	2.317.584	13,96%	1.130.993	7,47%	1.186.591	104,92%
<b>B. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>8.284.884</b>	<b>49,90%</b>	<b>7.763.525</b>	<b>51,25%</b>	<b>521.359</b>	<b>6,72%</b>
1 Vốn góp	4.531.224	27,29%	3.582.012	23,65%	949.212	26,50%
2 Thặng dư vốn cổ phần	804.504	4,85%	1.105.361	7,30%	(300.857)	(27,22)%
3 Lợi nhuận chưa phân phối	679.564	4,09%	941.845	6,22%	(262.281)	(27,85)%
4 Lợi ích cổ đông thiểu số	2.238.895	13,49%	2.138.574	14,12%	100.321	4,69%
5 Khác	-	0,00%	(4.267)	-0,03%	4.267	
<b>TỔNG NGUỒN VỐN</b>	<b>16.602.259</b>	<b>100,00%</b>	<b>15.147.811</b>	<b>100,00%</b>	<b>1.454.448</b>	<b>9,60%</b>

## CƠ CẤU NỢ PHẢI TRẢ

Cơ cấu nợ phải trả nhìn chung vẫn ổn định so với năm 2021, chiếm 50,10% tổng nguồn vốn, so với mức 48,75% của năm 2021. Tổng nợ phải trả tại thời điểm cuối năm 2022 ghi nhận 8.317 tỷ đồng, tương ứng mức tăng 12,64% so với cùng kỳ năm 2021, chủ yếu do tăng nợ phải trả dài hạn.

Sự tăng lên trong khoản nợ phải trả dài hạn phần lớn đến từ:

- Vay ngắn hạn và dài hạn: tăng từ 1.131 tỷ đồng cuối năm 2021 lên 2.318 tỷ đồng cuối năm 2022, tăng 104,92%, chủ yếu do tăng thêm các khoản vay triển khai dự án đầu tư mới và các khoản vay vốn lưu động từ ngân hàng để tài trợ cho kỳ quỹ các dự án mới và các hoạt động khác. Cần biết rằng nợ dài hạn đã tăng đến 797 tỷ đồng so với cuối năm 2021. Mặc dù nợ vay đã tăng gấp đôi năm trước nhưng chỉ chiếm 13,96% tổng nguồn vốn, chưa kể có đến 71% trong phần tăng thêm đó đến từ nợ vay dài hạn, cho thấy nợ vay vẫn ở mức tương đối thấp, tương đối an toàn, đảm bảo khả năng thích ứng với những thay đổi trong chính sách lãi vay, tiền tệ của nền kinh tế và vẫn còn nguồn tài trợ vay đáng kể có thể huy động thêm để tài trợ cho các dự án mới của Công ty trong thời gian tới.

## NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU

Nguồn vốn chủ sở hữu của Công ty tăng từ 7.764 tỷ đồng cuối năm 2021 lên 8.285 tỷ đồng cuối năm 2022, tăng 6,72% chủ yếu do:

- Vốn góp tăng từ 3.582 tỷ đồng cuối năm 2021 lên 4.531 tỷ đồng cuối năm 2022 do kết quả của đợt tăng vốn từ thặng dư vốn cổ phần trong tháng 06 năm 2022 và đợt phát hành cổ phiếu trả cổ tức trong tháng 07 năm 2022.



# DỰ ÁN TIÊU BIỂU NĂM 2022









# GEM SKY WORLD

**Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hà An**

Vị trí: Đồng Nai

Quy mô diện tích: 92.2 ha

Loại hình sản phẩm: Đất nền, Nhà phố, Biệt thự, Shophouse









# STELLA MEGA CITY

**Chủ đầu tư: Công Ty CP Kita Invest – Kita Group**

Vị trí: Thành Phố Cần Thơ

Quy mô diện tích: 150 ha

Loại hình sản phẩm: Đất nền phân lô





# HT PEARL

**Chủ đầu tư: Công ty TNHH Đầu Tư và xây Dựng Nhà Hưng Thịnh**

Vị trí: Dĩ An, Bình Dương

Quy mô diện tích: 2.000 m<sup>2</sup>

Loại hình sản phẩm: Căn hộ, Shophouse





# REGAL LEGEND

**Chủ đầu tư: Công ty CP Đất Xanh Miền Trung**

Vị trí: tỉnh Quảng Bình

Quy mô diện tích: 21 ha

Loại hình sản phẩm: Căn hộ, Nhà phố, Dinh thự, Khách sạn cao cấp.









## Eurowindow Green Park

**Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư T&M Việt Nam**

Đơn vị phát triển: Eurowindow Holding

Vị trí: Phường Yên Ninh, Thành phố Yên Bái

Loại hình sản phẩm: Biệt thự liền kề,

Shophouse



## Hòa Bình Riverside

**Chủ đầu tư: Công ty TNHH MTV Đầu tư Xây dựng Bình Dương Bạc Liêu**

Vị trí: thị trấn Hòa Bình, Bạc Liêu

Quy mô diện tích: 2,63ha

Loại hình sản phẩm: Đất nền phân lô



## Tecco Felice Homes

**Chủ đầu tư: Công Ty TNHH Đầu Tư Bất động sản An Phú Land**

Vị trí: Thuận An, Bình Dương

Quy mô diện tích: 8.511 m<sup>2</sup>

Loại hình sản phẩm: Căn hộ







## Khu Đô thị Ân Phú

**Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển đô thị Ân Phú**

Vị trí: Thành phố Buon Ma Thuật, tỉnh Đắk Lắk

Quy mô diện tích: 19,5 ha

Loại hình sản phẩm: Đất nền, Nhà ở thương mại, Shophouse



## The Peak Garden

**Chủ đầu tư: Công ty Hưng Lộc Phát**

Vị trí: Quận 7, TP HCM

Quy mô diện tích: 5,2 ha

Loại hình sản phẩm: Căn hộ, Shophouse, Studio, Officetel



## Moonlight 1 – Anlac Green

**Chủ đầu tư: Công ty CP Đầu tư An Lạc – Hà Đô**

Vị trí: Hoài Đức, Hà Nội

Quy mô diện tích: 6.566 m<sup>2</sup>

Loại hình sản phẩm: Căn hộ

# KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG NĂM 2023



Với thông điệp “Nội lực vững vàng - Sẵn sàng vượt sóng” Ban lãnh đạo DXS tiếp tục duy trì chiến lược đầy tham vọng nhưng tuân thủ chặt chẽ nguyên tắc thận trọng và bền vững trong năm 2023 sau ba năm 2020 - 2022 đầy khó khăn do ảnh hưởng kéo dài của dịch bệnh Covid cũng như các biến động bất thường của nền kinh tế toàn cầu và chính sách tác động trực tiếp đến môi trường ngành. Qua đó, DXS tập trung vào 4 nhiệm vụ trọng tâm trong năm 2023:

1

**Tái cơ cấu Hệ thống mạnh mẽ trên nguyên tắc phát triển bền vững**

2

**Duy trì mảng kinh doanh cốt lõi là dịch vụ Bất động sản**

3

**Tăng cường đào tạo con người, duy trì và phát triển nhân sự nòng cốt**

4

**Hoàn thành chuyển đổi số toàn diện hệ thống quản trị**

## Tái cơ cấu hệ thống mạnh mẽ trên nguyên tắc phát triển bền vững

DXS hiện đang đứng đầu thị trường môi giới sơ cấp, chiếm 33% thị phần môi giới sơ cấp (gấp đôi so với đối thủ đứng thứ 2) theo thống kê của Savills, thậm chí lượng thị phần còn có thể lớn hơn khi thị trường trải qua đợt “tái cấu trúc” lớn trong năm khó khăn vừa qua. Với mục tiêu tái cơ cấu hệ thống mạnh mẽ, DXS đã và đang thực hiện công tác rà soát, cắt giảm trên toàn hệ thống. Theo đó, các đơn vị bao gồm công ty thành viên, chi nhánh, văn phòng đại diện có hoạt động kinh doanh không hiệu quả, ở thị trường không có nhu cầu lớn hay không có vị trí chiến lược, DXS sẽ thực hiện đóng cửa và giải thể để tối ưu nguồn lực, đặt vào vị thế phòng thủ tối đa. Đồng thời, DXS phân bổ toàn bộ nguồn lực còn lại vào các đơn vị hoạt động kinh doanh hiệu quả và tuân thủ theo đúng định hướng của Công ty. Bằng chiến lược này, Công ty kỳ vọng sẽ vẫn duy trì được thị phần bằng nguồn lực tối thiểu, tiết kiệm tối đa, dồn nén và bật tăng mạnh mẽ như chiếc lò xo ngay khi thị trường khởi sắc trở lại.

Hiện tại, DXS đang chiếm 40% thị phần Miền Bắc, 60% thị phần Miền Trung, 80% thị phần Miền Tây và 15% thị phần Miền Nam. Sau khoảng thời gian khó khăn, DXS đã giảm gần 50% số lượng nhân viên trên toàn hệ thống so với đầu năm. Dẫu vậy, với nguồn nhân sự còn lại và kế hoạch kinh doanh thận trọng, DXS đặt mục tiêu sẽ trở lại mạnh mẽ ngay khi thị trường khởi sắc vào nửa cuối năm 2023, tập trung đánh chiếm và gia tăng thị phần toàn quốc.





## Duy trì mảng kinh doanh cốt lõi là dịch vụ Bất động sản

Hiện nay, hệ thống Dat Xanh Services đang có hoạt động kinh doanh ở cả mảng dịch vụ Bất động sản và mảng đầu tư phát triển Bất động sản, đóng góp lần lượt khoảng 70% và 30% doanh thu hàng năm. Dẫu vậy, ngoại trừ một số dự án trọng điểm đạt được nhiều thành công như Regal Legend, Regal Pavillon và Regal Victoria, hoạt động đầu tư phát triển Bất động sản chưa thực sự gặt hái được nhiều thành công. Trong bối cảnh thị trường khó khăn và Công ty ưu tiên chiến lược phát triển bền vững, hệ thống Dat Xanh Services sẽ chỉ tập trung vào hoạt động kinh doanh cốt lõi là dịch vụ Bất động sản trong năm 2023 và các năm tiếp theo. Việc đầu tư phát triển các dự án hiện hữu sẽ được cân nhắc và phân bổ nguồn lực hạn chế, phù hợp với định hướng đề ra.

## Tăng cường đào tạo con người, duy trì và phát triển nhân sự nòng cốt

Trên con đường chinh phục thành công của mọi doanh nghiệp, dù công nghệ có phát triển đến mấy thì con người vẫn là yếu tố quan trọng nhất để phát triển sự nghiệp, phát triển tổ chức. Năm 2023 sẽ là năm Ban lãnh đạo hệ thống Dat Xanh Services ưu tiên chú trọng phát triển con người, song song với việc phát triển tổ chức. Bên cạnh việc ưu tiên duy trì nhân sự nòng cốt, hệ thống Dat Xanh Services cũng sẽ triển khai các chương trình đào tạo nhằm hoàn thiện phẩm chất, kỹ năng và tư duy của cán bộ nhân viên.

## Hoàn thành chuyển đổi số toàn diện hệ thống quản trị

DXS cùng Công ty mẹ sẽ triển khai tổng thể và toàn diện dự án chuyển đổi số hệ thống quản trị trên nền tảng SAP, nhằm chuẩn hóa toàn bộ các quy trình nghiệp vụ theo thông lệ tốt nhất, báo cáo chứng từ, tập trung dữ liệu thành hệ thống kiến trúc có tính minh bạch cao từ đó liên kết chặt chẽ quy trình vận hành trong hoạt động kinh doanh và quản trị doanh nghiệp, dựa trên năng lực công nghệ lõi, đặc biệt là các công nghệ AI, Cloud, Big Data... Hiện quá trình chuyển đổi số đang đi vào giai đoạn then chốt, kỳ vọng hoàn thành đúng mục tiêu đề ra để nhanh chóng áp dụng trên toàn hệ thống, góp phần chuẩn bị cho sự trở lại mạnh mẽ khi thị trường khởi sắc.





# 05

## QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP

Mô hình quản trị doanh nghiệp tại DXS	76
Báo cáo của HĐQT	78
Báo cáo của Ủy ban kiểm toán	82
Lương, thưởng, thù lao, các khoản lợi ích khác của Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám Đốc	84
Quản trị rủi ro	86
Thông tin về cổ phiếu và quan hệ cổ đông	88





# MÔ HÌNH QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP TẠI DXS

Quản trị Công ty (“QTCT”) là hệ thống các nguyên tắc, chính sách, quy định nhằm đảm bảo Công ty được định hướng điều hành và được kiểm soát hiệu quả vì quyền lợi của cổ đông và những người có liên quan tới Công ty. Tại DXS, QTCT được xác định là một yếu tố quan trọng, mức độ Công ty tuân thủ các nguyên tắc cơ bản về QTCT tốt là yếu tố quan trọng cho các quyết định kinh doanh. Ngoài ra 26/05/2021, DXS đã chính thức trở thành Công ty niêm yết đại chúng, chính vì thế hệ thống QTCT càng được chú trọng, không ngừng cải thiện những hạn chế và cập nhật các quy định để hoạt động hiệu quả hơn.





## Hoạt động Quản trị Công ty trong năm 2022

Công ty tuân thủ nghiêm ngặt Quy chế quản trị nội bộ Công ty, áp dụng mô hình QTCT khi Công ty niêm yết cổ phiếu trên Sở giao dịch chứng khoán TP HCM theo Luật doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020; Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính Phủ chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán; Thông tư 116/2020/TT-BTC của Chính phủ hướng dẫn một số điều về QTCT áp dụng đối với công ty đại chúng.

Quy chế quy định những nguyên tắc cơ bản về QTCT để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Cổ đông, thiết lập những chuẩn mực về hành vi, đạo đức nghề nghiệp của Thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám Đốc và người điều hành khác của Công ty.

Hàng quý, Công ty cũng tổ chức các buổi sự kiện gặp gỡ với Nhà đầu tư trong và ngoài nước qua các nền tảng online/offline nhằm được tiếp xúc, lắng nghe ý kiến của các Nhà đầu tư và tăng tính minh bạch thông tin của Công ty.

Các hoạt động của Công ty luôn được Công bố thông tin công khai, minh bạch, kịp thời theo đúng Luật định.

## Kế hoạch cải tiến hoạt động Quản trị Công ty trong năm 2023

Duy trì hoạt động HĐQT nhằm hướng tới đạt được kết quả hoạt động kinh doanh hiệu quả cho Công ty và các Cổ đông.

Nâng cao vai trò và hiệu quả hoạt động của Ủy Ban kiểm toán và Ban kiểm soát nội bộ.

Tăng cường các hoạt động gặp gỡ, tiếp xúc và trao đổi với các Nhà đầu tư trong nước và nước ngoài.

Công bố thông tin công khai, minh bạch, kịp thời theo đúng quy định của pháp luật.

# BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

## CƠ CẤU THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Trong năm 2022, DXS đã thay đổi cơ cấu thành viên của HĐQT đã được thông qua tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022. Qua đó, bổ nhiệm Ông Trần Quốc Thịnh giữ chức vụ Phó Chủ tịch HĐQT và Ông Dương Văn Bắc làm Thành viên HĐQT kiêm thành viên Ủy ban kiểm toán từ ngày 23/04/2022.

Như vậy Ủy ban kiểm toán trực thuộc HĐQT bao gồm 2 thành viên, trong đó Ông Trần Thanh Tân giữ chức vụ Thành viên HĐQT độc lập kiêm Chủ tịch Ủy ban kiểm toán và Ông Dương Văn Bắc giữ chức vụ Thành viên HĐQT kiêm Thành viên Ủy ban kiểm toán, thông qua đó nâng cao hiệu quả hoạt động của HĐQT và Công ty.

Cơ cấu thành viên HĐQT năm 2022 như sau:

STT	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Ngày bắt đầu/không còn là thành viên HĐQT/ HĐQT độc lập	
			Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
1	Ông Nguyễn Trường Sơn	Chủ tịch HĐQT	18/10/2021	
2	Ông Trần Quốc Thịnh	Phó Chủ tịch HĐQT	29/04/2022	
		Thành viên HĐQT	23/04/2022	
3	Ông Lương Trí Thìn	Thành viên HĐQT	18/10/2021	23/04/2022
4	Ông Hà Đức Hiếu	Thành viên HĐQT	01/04/2019	23/04/2022
5	Ông Dương Văn Bắc	Thành viên HĐQT	23/04/2022	
6	Ông Phạm Anh Khôi	Thành viên HĐQT	02/01/2020	
7	Ông Trần Thanh Tân	Thành viên độc lập HĐQT	04/05/2021	

## ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2022

Năm 2022, khởi đầu với nhiều tín hiệu lạc quan sau thời gian dài cả thế giới chống chọi với đại dịch Covid-19. Tuy nhiên đây cũng là năm ngành Bất động sản nói riêng và nền kinh tế Việt Nam phải đối mặt với nhiều khó khăn và thách thức. Đứng trước bối cảnh nhiều doanh nghiệp trong ngành phải đặt mình vào tâm thế giảm quy mô để tồn tại, hệ thống DXS đã nỗ lực không ngừng trong việc vận hành kinh doanh và có những kế hoạch linh động, chuyển đổi phù hợp để thích nghi với từng giai đoạn:

- Với mảng dịch vụ môi giới, DXS đã tập trung tối đa cho hoạt động môi giới BĐS, là thế mạnh hàng đầu và là năng lực lõi của hệ thống Đất Xanh. DXS đã chủ động hợp tác chiến lược với các Chủ đầu tư lớn nhỏ nhằm đảm bảo nguồn hàng liên tục cho hoạt động kinh doanh. Trong năm 2022, hệ thống công ty thành viên Đất Xanh Services đã phân phối hơn 100 dự án lớn nhỏ trên toàn quốc. Các hoạt động bán hàng và giới thiệu sản phẩm đã được hệ thống DXS triển khai thành công.
- Với mảng chuyển đổi số, đầu tư phát triển công nghệ BĐS: iHouzz tiếp tục phát triển và hoàn thiện các ứng dụng giao dịch trực tuyến, quản lý vận hành tài sản, chăm sóc Khách hàng, kết nối cộng đồng môi giới. Các giải pháp công nghệ đã góp phần rút ngắn và minh bạch quá trình giao dịch, nâng cao hiệu quả quản lý kinh doanh, khai thác tối ưu dữ liệu Bất động sản và Khách hàng.
- Với mảng dịch vụ tài chính, công ty Tulip – FINA đã tập trung phát triển các giải pháp tài chính, bảo hiểm và các dịch vụ phái sinh cho Khách hàng. Năm 2022, FINA đã thành công trong việc ký kết hợp tác với nhiều đối tác lớn.
- Để thích nghi với thị trường, DXS đã liên tục đánh giá sức khỏe các công ty trong hệ thống, thực hiện tái cấu trúc mạnh mẽ, tập trung vào thị trường mũi nhọn, quy hoạch lại dòng sản phẩm trọng tâm, mảng ngành và khu vực hoạt động của từng CTTV.



## ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (“BAN TGD”) CÔNG TY

Ban TGD đã điều hành hoạt động kinh doanh của Công ty chặt chẽ, tuân thủ nghiêm túc các quy định của Pháp luật hiện hành, các Quy chế, Điều lệ Công ty. Các thành viên trong Ban TGD luôn chứng minh được năng lực, trình độ chuyên môn, tinh thần trách nhiệm để thực hiện tốt các nhiệm vụ được giao. Đồng thời, Ban TGD luôn có các sáng kiến cải tiến để nâng cao hiệu quả hoạt động của Công ty.

Ban TGD cũng đã thường xuyên báo cáo HĐQT về tình hình hoạt động kinh doanh, đầu tư và phát triển của Công ty, và thực hiện đúng phân quyền để xin ý kiến chỉ đạo, chủ trương đối với những quyết định cần thông qua HĐQT. Qua đó, HĐQT luôn giám sát chặt chẽ hoạt động của Ban TGD trong việc thực hiện và thi hành các nghị quyết HĐQT đã thông qua.

Ngoài ra, HĐQT cũng đánh giá cao Ban TGD trong việc luôn chú trọng phát triển văn hóa doanh nghiệp, kế thừa và phát huy của nền tảng Văn hóa doanh nghiệp Đất Xanh. Bên cạnh đó, luôn thực hiện đầy đủ nghĩa vụ với người lao động, xây dựng các chính sách phúc lợi cho CBNV, thực hiện tốt các nghĩa vụ nộp thuế và trách nhiệm với cộng đồng.

Và sự nghiệp trồng người đã được Ban TGD luôn chú trọng, khi đội ngũ quản lý luôn được đào tạo, nâng cao năng lực và tìm kiếm những nhân tố tiềm năng để phát triển.

Tổng kết các cuộc họp, nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị năm 2022

### Các cuộc họp của Đại hội đồng cổ đông

(Bao gồm cả các Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông được thông qua dưới hình thức lấy ý kiến bằng văn bản):

STT	Số Nghị quyết	Ngày	Nội dung
01	01/2022/NQ-DXS/ĐHĐCĐ	23/04/2022	Thông qua toàn văn Báo cáo của HĐQT. Thông qua toàn văn Báo cáo của UBKT. Thông qua các Báo cáo tài chính năm 2021. Thông qua lựa chọn đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2022. Thông qua thù lao các thành viên HĐQT năm 2021 và kế hoạch chi trả thù lao các thành viên HĐQT năm 2022. Thông qua phân phối lợi nhuận năm 2021. Thông qua phương án phát hành cổ phiếu để chi trả cổ tức 2021. Thông qua kế hoạch kinh doanh năm 2022. Thông qua kế hoạch phân phối lợi nhuận năm 2022. Thông qua miễn nhiệm thành viên HĐQT và kết quả bầu bổ sung thành viên HĐQT.

## CÁC CUỘC HỌP CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Trong năm 2022, HĐQT đã thực hiện 11 cuộc họp với sự tham gia của các thành viên HĐQT để kịp thời đưa ra các quyết định nhanh chóng, phù hợp để giải quyết các vấn đề liên quan tới hoạt động kinh doanh của Công ty:

STT	Số Nghị quyết	Ngày	Nội dung
1	01/2022/NQ-DXS/HĐQT	21/02/2022	<p>Thông qua nội dung dự kiến trình ĐHĐCĐ thường niên năm 2022 của DXS.</p> <p>Thời gian dự kiến tổ chức đại hội: Quý I-II năm 2022. Ủy quyền Chủ tịch HĐQT quyết định thời gian cụ thể và thực hiện các công tác cần thiết để tổ chức ĐHĐCĐ thường niên năm 2022 của DXS.</p> <p>Ngày đăng ký cuối cùng để chốt danh sách cổ đông tham gia ĐHĐCĐ thường niên năm 2022 dự kiến: 14/03/2022 hoặc thời gian khác phù hợp do TGD quyết định và thực hiện thông báo đến Trung tâm Lưu ký chứng khoán Việt Nam (VSD) theo đúng quy định.</p>
2	02/2022/NQ-DXS/HĐQT	31/03/2022	<p>Thông qua nội dung trình ĐHĐCĐ thường niên năm 2022.</p> <p>Thông qua việc giao và ủy quyền cho Chủ tịch HĐQT tiếp tục soạn thảo, bổ sung và chỉnh sửa (nếu có) các Báo cáo, Tờ trình để trình ĐHĐCĐ thường niên năm 2022 thông qua theo quy định của pháp luật.</p>
3	03_1/2022/NQ-DXS/HĐQT	29/04/2022	<p>Thông qua chủ trương ký kết hợp đồng giao dịch giữa Công ty với Bên liên quan trong hệ thống Đất Xanh.</p> <p>Thông qua ủy quyền cho TGD quyết định các điều khoản và ký kết hợp đồng giao dịch giữa công ty với bên liên quan trong hệ thống Đất Xanh, với giá trị hợp đồng giao dịch nhỏ hơn 5% tổng tài sản được ghi trong báo cáo tài chính hợp nhất gần nhất đã được kiểm toán.</p>
4	03_2/2022/NQ-DXS/HĐQT	29/04/2022	<p>Thông qua việc bầu ông Trần Quốc Thịnh giữ chức vụ Phó Chủ tịch HĐQT DXS từ ngày 29/04/2022.</p>
5	03_3/2022/NQ-DXS/HĐQT	29/04/2022	<p>Thông qua phương án chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp của DXS tại Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Đông Nam Bộ (Công ty con).</p>
6	04_1/2022/NQ-DXS/HĐQT	25/05/2022	<p>Thông qua việc DXS góp vốn bổ sung vào các công ty thành viên.</p>
7	04_2/2022/NQ-DXS/HĐQT	25/05/2022	<p>Thông qua việc góp vốn thành lập công ty con Công ty Cổ phần Đầu tư &amp; Dịch vụ Bất động sản Tây Nam.</p> <p>Thông qua việc giao và ủy quyền cho Ông Võ Bảo Toàn và Ông Nguyễn Hoàng Đức là người đại diện toàn bộ cổ phần của DXS tại Công ty Cổ phần Đầu tư &amp; Dịch vụ Bất động sản Tây Nam cho đến khi Công ty có quyết định khác.</p> <p>HĐQT thống nhất ủy quyền cho TGD Công ty hoặc người được TGD ủy quyền triển khai thực hiện các công việc cần thiết để hoàn tất các nội dung thông qua của nghị quyết.</p>
8	04_3/2022/NQ-DXS/HĐQT	25/05/2022	<p>Thông qua thay đổi người phụ trách quản trị Công ty của DXS từ Bà Nguyễn Thụy Hoàng Phương cho Bà Phạm Thị Nguyên Thanh.</p>

STT	Số Nghị quyết	Ngày	Nội dung
9	04_4/2022/NQ-DXS/HĐQT	25/05/2022	Thông qua toàn văn sửa đổi, bổ sung Quy chế điều hành của TGD, nội dung sửa đổi, bổ sung theo Tờ trình số 04-4/2022/TTr-HĐQT ngày 24/05/2022.
10	05/2022/NQ-DXS/HĐQT	15/06/2022	Thông qua việc đăng ký tăng vốn điều lệ của DXS. Thông qua việc sửa đổi điều lệ Công ty. Cụ thể sửa đổi Khoản 1 Điều 6 Điều lệ công ty DXS. HĐQT thống nhất ủy quyền cho TGD Công ty hoặc người được TGD ủy quyền tiến hành các thủ tục cần thiết theo quy định của pháp luật để hoàn tất các nội dung đã được nêu trong nghị quyết này.
11	06/2022/NQ-DXS/HĐQT	20/07/2022	Thông qua việc lựa chọn đơn vị kiểm toán. Thông qua việc triển khai phương án phát hành cổ phiếu để chi trả cổ tức năm 2021.
12	07/2022/NQ-DXS/HĐQT	09/09/2022	Thông qua phương án chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Cổ phần Bất động sản Plus và Công ty Cổ phần Dịch vụ Nam Bộ Invest. Thông qua việc ban hành Quy chế phân quyền và thẩm quyền phê duyệt văn bản.
13	08/2022/NQ-DXS/HĐQT	28/09/2022	Thông qua việc sử dụng tài sản là Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng dịch vụ môi giới Bất động sản số 02/2022/HĐDV/HTH-DXS ký ngày 26/08/2022 thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh để thế chấp/cầm cố bảo đảm cho nghĩa vụ tín dụng của Công ty TNHH Xây Dựng – Thương Mại – Dịch Vụ Hà Thuận Hùng tại VPBank.
14	09/2022/NQ-DXS/HĐQT	14/11/2022	Thông qua phương án chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp của DXS tại Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Đông Nam Bộ (Công ty con).
15	10/2022/NQ-DXS/HĐQT	20/12/2022	Thông qua việc góp vốn bổ sung vào Công ty CP Đất Xanh Miền Trung. Thông qua việc đóng địa điểm kinh doanh tại Hà Nội.
16	11/2022/NQ-DXS/HĐQT	27/12/2022	Thông qua phương án thay đổi tỷ lệ sở hữu tại Công ty CP Đầu tư và Dịch vụ Đất Xanh Miền Nam.



# BÁO CÁO CỦA ỦY BAN KIỂM TOÁN

## HOẠT ĐỘNG CỦA ỦY BAN KIỂM TOÁN (UBKT) TRONG NĂM 2022

### 1. Tổng kết các cuộc họp của UBKT

Stt	Tên thành viên UBKT	Chức vụ	Số buổi họp tham dự	Tỷ lệ tham dự buổi họp
1	Ông Trần Thanh Tân	Chủ tịch UBKT	2/2	100%
2	Dương Văn Bắc	Thành viên UBKT	2/2	100%

### 2. Hoạt động của UBKT năm 2022

Về cơ cấu nhân sự: năm 2022 có sự thay đổi về nhân sự, theo đó Ông Dương Văn Bắc trở thành TV HĐQT theo Nghị quyết số 01/2022/NQ-ĐHĐCĐ ngày 23/04/2021 và đồng thời giữ chức vụ thành viên UBKT.

Theo dõi, giám sát công tác báo cáo tài chính được lập và công bố phù hợp với chuẩn mực kế toán và các quy định của pháp luật hiện hành, tình hình hoạt động, tình hình tài chính của DXS.

Công ty kiểm toán được lựa chọn đảm bảo độ tin cậy, trung thực, tuân thủ quy định nghề nghiệp, đảm bảo tính độc lập, khách quan khi đưa ra các ý kiến kiểm toán.

Giám sát việc tổ chức, triệu tập các cuộc họp HĐQT theo đúng quy định của pháp luật, tuân thủ Điều lệ Công ty. Các nội dung trong cuộc họp HĐQT được báo cáo, thảo luận và đánh giá minh bạch, công khai và cẩn trọng.

Theo dõi và giám sát Ban điều hành tổ chức thực hiện Nghị quyết ĐHĐCĐ, việc triển khai các Nghị quyết, Quyết định HĐQT, công tác điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty.

Phối hợp với HĐQT, TGD và các cổ đông trong việc thực hiện các nhiệm vụ tuân thủ theo quy định và Điều lệ Công ty.

Trong quá trình kiểm tra, UBKT thực hiện báo cáo cho HĐQT để kịp thời xử lý khi phát hiện bất kỳ vấn đề nào.

## KẾT QUẢ GIÁM SÁT ĐỐI VỚI HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ NGƯỜI ĐIỀU HÀNH KHÁC CỦA DOANH NGHIỆP

### Thẩm định Báo cáo tài chính, tình hình hoạt động, tình hình tài chính Công ty năm 2022

UBKT đã giám sát sự trung thực của BCTC thông qua việc giám sát hệ thống kiểm soát nội bộ, các thủ tục liên quan đến việc áp dụng chính sách kế toán, lập và trình bày BCTC với sự tập trung vào việc soát xét các vấn đề giao dịch phức tạp hoặc bất thường, các vấn đề mang tính xét đoán, các tuyên bố pháp lý và chuyên môn hiện hành. UBKT đã thảo luận và xem xét kết quả kiểm toán của Kiểm toán độc lập:

- Công ty đã lập và công bố các BCTC định kỳ phù hợp với các quy định áp dụng đối với công ty niêm yết. Báo cáo tài chính bán niên và Báo cáo tài chính năm 2022 được soát xét và kiểm toán bởi Công ty kiểm toán đúng theo quy định hiện hành.
- Không phát hiện có sai sót trọng yếu có thể làm sai lệch BCTC. BCTC năm 2022 được lập trung thực và hợp lý, 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.

- Không có điều chỉnh trọng yếu hay vấn đề đáng kể nào được ghi nhận đối với chính sách kế toán, các xét đoán và ước tính hoặc cơ sở hoạt động liên tục.
- Không có trường hợp gian lận hoặc nhầm lẫn nào được ghi nhận trong việc lập và trình bày BCTC.
- Công ty kiểm toán Ernst & Young (EY) đã thực hiện công tác kiểm kê tài sản; theo đó, không có các vấn đề đáng kể được ghi nhận.

## KẾT QUẢ GIÁM SÁT HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN ĐIỀU HÀNH

### 1. Đối với Hội đồng quản trị

Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc đã quản lý, điều hành hoạt động Công ty theo đúng định hướng đã được Đại hội đồng cổ đông đề ra trong cuộc họp thường niên.

Các giao dịch của người nội bộ, người có liên quan được công bố thông tin đầy đủ theo quy định.

Hội đồng quản trị đã thực hiện tốt chức năng định hướng phát triển cho Công ty, thông qua việc hoạch định, kiểm soát và điều chỉnh các quyết định chiến lược. Các quyết sách trọng yếu của Ban Tổng Giám đốc được phân tích, phản biện và tham vấn từ Hội đồng quản trị nhằm có các giải pháp phù hợp cho Công ty.

### 2. Đối với Ban điều hành

Ban Tổng Giám đốc đã tổ chức thực hiện đúng và đầy đủ nội dung các Nghị quyết của Hội đồng quản trị/Đại hội đồng cổ đông đưa ra. Năm 2022, trong bối cảnh thị trường Bất động sản nổi riêng và thị trường kinh tế tài chính nói chung gặp nhiều biến động và diễn biến khó lường, Công ty vẫn đảm bảo, duy trì được hoạt động kinh doanh ổn định và có lãi do những nỗ lực chuyển đổi trong việc thực hiện kế hoạch tái cấu trúc, quy hoạch thị trường, quy hoạch dòng sản phẩm kinh doanh, đẩy mạnh các hoạt động quản trị và kinh doanh linh hoạt theo từng giai đoạn.

## KẾT QUẢ ĐÁNH GIÁ VỀ HỆ THỐNG KIỂM SOÁT NỘI BỘ VÀ QUẢN LÝ RỦI RO TẠI CÔNG TY

UBKT giám sát việc thực hiện và tuân thủ hệ thống kiểm soát nội bộ và quản lý rủi ro tại công ty được thực hiện thông qua việc đánh giá hệ thống sơ đồ công việc, phân quyền, hệ thống quy trình, quy chế qua các hoạt động sau:

- Làm việc theo sát với các khối, phòng ban chuyên môn, dựa vào thông tin, dữ liệu thực hiện phân tích, đánh giá rủi ro từ đó kịp thời đưa ra các góp ý cải tiến hệ thống quy trình, quy chế các kiểm soát phù hợp với tình hình thực tế, đốc thúc các phòng ban chuyên môn cập nhật các quy trình, mẫu biểu, kiểm tra tính tuân thủ theo các quy trình.
- Phối hợp với các phòng ban chuyên môn kiểm tra tính tuân thủ theo quy định pháp luật.
- Phối hợp chặt chẽ với các phòng ban chuyên môn tổ chức các đợt kiểm tra chuyên đề tính tuân thủ theo quy trình, quản lý rủi ro, trách nhiệm của các bên với các sai phạm được phát hiện.
- Trong năm 2022, Công ty đã thực hiện ban hành Quy chế phân quyền và thẩm quyền phê duyệt văn bản.

## KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM 2023

Rà soát, phân tích, đánh giá và ban hành các chính sách, quy định, nội quy điều chỉnh bổ sung phù hợp trong vận hành, kiểm soát hoạt động của Công ty.

Tiếp tục tập trung kiểm soát tuân thủ, kiểm soát chiến lược của Công ty và các Công ty thành viên để báo cáo và đề xuất ý kiến với Hội đồng quản trị.

Theo dõi và giám sát Ban điều hành tổ chức thực hiện Nghị quyết ĐHĐCĐ, việc triển khai các Nghị quyết, Quyết định HĐQT, công tác điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

Xem xét sổ sách kế toán, thẩm định Báo cáo tài chính năm 2022 và Báo cáo tài chính bán niên năm 2023.

Đánh giá hoạt động của Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc và những người điều hành Công ty.

Kiểm tra, giám sát việc tuân thủ pháp luật, chấp hành Điều lệ Công ty và thực hiện Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông của Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc và những người điều hành doanh nghiệp trong năm 2023.

# LƯƠNG, THƯỞNG, THÙ LAO, CÁC KHOẢN LỢI ÍCH KHÁC CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Trong năm, căn cứ vào những đóng góp và năng lực điều hành của Ban lãnh đạo Công ty, tổng lương thưởng, thù lao và các lợi ích khác chi trả cho Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc năm 2022 như sau:

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

		Năm 2022	Năm 2021
Ban Tổng giám đốc	Lương, thưởng và thù lao	2.676.462.260	2.125.081.864
Các thành viên quản lý khác	Lương, thưởng và thù lao	2.803.155.552	4.377.558.075
		<b>5.479.617.812</b>	<b>6.502.639.939</b>





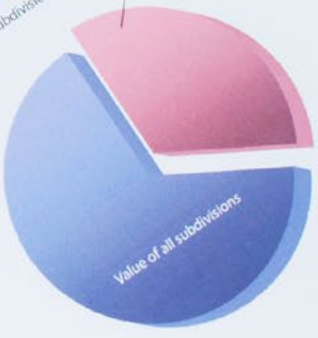


### Business activity of company and subdivisions

Data and prognosis of activity



### Detailed information of changing business activity of subdivisions of main company



The given analytical report allows to estimate to the full a current situation both in all company and in its divisions separately. It will allow to predict more precisely immediate aspects of development of the company at the account of the preservation of positive dynamics of growth.

As a result of investigation of period to do new break-even sales level, increase incomes of direct costs to transportation, strengthen sale division personnel training.

### main markets

	Np	a
1		
2	1127	27
3	2328	8
4	4336	56
5	5414	14
6	6587	19
7	7623	87
8	1520	23
9	16346	467
10	8175	13
11	1834	46
12	1956	56
13		32
14		11
15		56
16		27
17		28
18		29
19		30
20		1
21		4613
22		5736
23		6823
24		7945
25		1036
26		113

### activity dynamics



26	5736
27	6823
28	7945
29	1036
30	113

# QUẢN TRỊ RỦI RO

Trong quá trình hoạt động kinh doanh, Công ty sẽ luôn phải đối diện với nhiều rủi ro phát sinh từ các yếu tố bên trong và bên ngoài Công ty. Tại Dat Xanh Services luôn chú trọng đến công tác quản trị rủi ro nhằm giúp Hội đồng quản trị cùng Ban điều hành luôn đưa ra những quyết định, chiến lược kinh doanh chính xác, hiệu quả; đồng thời giảm tối đa thiệt hại trong quá trình điều hành, quản lý; qua đó tiết kiệm thời gian, chi phí và nguồn lực cho Công ty.

## RỦI RO VỀ KINH TẾ

Yếu tố vĩ mô của nền kinh tế đóng vai trò quan trọng trong quá trình tăng trưởng của doanh nghiệp. Hiệu quả hoạt động và triển vọng kinh doanh đặt ra yêu cầu doanh nghiệp phải thích nghi kịp thời với sự biến động của các yếu tố từ môi trường kinh doanh. Rủi ro về kinh tế được xác định là loại rủi ro hệ thống tạo ra từ yếu tố vĩ mô, trong đó các yếu tố cơ bản tác động đến hoạt động kinh doanh là i) tốc độ tăng trưởng kinh tế; ii) tỷ lệ lạm phát và iii) tỷ lệ lãi suất.

Năm 2022, kinh tế Việt Nam đạt mức tăng trưởng đáng khích lệ, cao hơn đáng kể so với dự báo của nhiều tổ chức quốc tế. Theo số liệu từ Tổng cục Thống kê, GDP tăng 8,0%, cao hơn dự báo của IMF là 6,6%. Việc chuyển từ chiến lược chống dịch từ “zero Covid-19” sang “thích ứng an toàn, linh hoạt, kiểm soát hiệu quả dịch Covid-19” kết hợp với nhu cầu mạnh mẽ tại các thị trường nước ngoài đã giúp hoạt động sản xuất kinh doanh phục hồi nhanh chóng. Mặc dù vậy, tăng trưởng kinh tế phần nào chậm lại trong quý 4 do đầu tàu Công nghiệp chế biến, chế tạo suy yếu, bất nguồn từ lượng đơn hàng xuất khẩu giảm.

Trước những diễn biến phức tạp của tình hình kinh tế trên thị trường, Công ty luôn thường xuyên theo dõi, phân tích môi trường vĩ mô nền kinh tế nhằm dự phòng mức độ tác động của yếu tố rủi ro đến chiến lược tăng trưởng và đảm bảo sự vận hành mô hình kinh doanh. Công ty cũng đã thành lập Viện nghiên cứu thị trường Kinh Tế - Tài chính - Bất động sản Dat Xanh Services (DXS - FERl), nhằm nghiên cứu và tư vấn chiến lược có tính ứng dụng thực tiễn cao.

## RỦI RO DO MÔI TRƯỜNG, PHÁP LUẬT VÀ NGÀNH

Rủi ro luật pháp là rủi ro phát sinh do việc không áp dụng kịp thời, không phù hợp các văn bản pháp luật trong quá trình triển khai hoạt động kinh doanh của Công ty.

Công ty là Công ty cổ phần, niêm yết tại Sở giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HOSE), hoạt động trong lĩnh vực Bất động sản, DXS luôn đảm bảo tuân thủ các văn bản pháp luật do Nhà nước quy định, trong đó trọng yếu là Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, Luật Đất đai, Luật kinh doanh Bất động sản, các bộ luật về Thuế và các văn bản pháp luật khác liên quan đến các ngành nghề hoạt động của Công ty.

Nhằm hạn chế tối đa những rủi ro phát sinh liên quan đến yếu tố pháp lý trong quá trình hoạt động, Công ty thường xuyên cập nhật các văn bản pháp luật có liên quan đến hoạt động chuyên môn thông qua DXS - FERl và bộ phận Pháp chế của Tập đoàn, đồng thời tham khảo và thuê tư vấn đối với những quy phạm pháp luật chuyên ngành khác có liên quan đến Công ty.

## RỦI RO ĐẶC THÙ NGÀNH

### 1. Rủi ro từ diễn biến bất lợi của thị trường Bất động sản ở Việt Nam

Hoạt động kinh doanh Bất động sản của Công ty tập trung chính vào thị trường Việt Nam. Do đó hoạt động của Công ty phụ thuộc rất nhiều vào hoạt động của thị trường Bất động sản này.

Nhu cầu của thị trường Việt Nam về Bất động sản thương mại và nhà ở mới chịu tác động của nhiều yếu tố, bao gồm môi trường kinh tế địa phương và các biện pháp kiểm soát vĩ mô hoặc các biện pháp luật định được chính quyền cấp tỉnh hoặc cấp trung ương áp dụng. Nhu cầu về Bất động sản thương mại và nhà ở mới tại Việt Nam có thể sẽ suy giảm. Nhu cầu thấp có thể ảnh hưởng lớn và bất lợi đến doanh thu và giá bán Bất động sản của Công ty, qua đó sẽ làm ảnh hưởng đáng kể đến lợi nhuận và nguồn thu được từ hoạt động kinh doanh Bất động sản.

Nhằm hạn chế tối đa rủi ro, DXS - FERl luôn báo cáo kịp thời các diễn biến thị trường, tham vấn cho Ban lãnh đạo và Hội đồng quản trị để có các quyết định kinh doanh phù hợp và kịp thời.

## 2. Rủi ro từ phía nhà phát triển Bất động sản

Là đơn vị có hoạt động kinh doanh đặc thù đóng vai trò cầu nối giữa nhà phát triển Bất động sản và Khách hàng, hoạt động kinh doanh của Dat Xanh Services phụ thuộc khá nhiều vào nguồn cung Bất động sản từ phía các nhà phát triển Bất động sản.

Với các dự án Bất động sản có vị trí thuận lợi và thu hút được các Khách hàng, nhà phát triển Bất động sản có thể tự phân phối các sản phẩm mà không cần thông qua đơn vị trung gian như Dat Xanh Services. Tuy nhiên, với các dự án còn ở giai đoạn tiềm năng hoặc có vị trí chưa thực sự hấp dẫn, việc phân phối dựa vào thế mạnh của Dat Xanh Services là một lựa chọn hoàn toàn chính xác. Điểm mạnh nhất của Dat Xanh Services là sở hữu mạng lưới bán hàng trải dài khắp 63 tỉnh thành cả nước, tiên phong ứng dụng công nghệ Bất động sản và với việc Công ty đã trải qua các giai đoạn thăng trầm của thị trường Bất động sản trong gần 20 năm qua và hiểu được nhu cầu của Khách hàng chính là các điểm cộng cho sự hợp tác giữa Dat Xanh Services và các đối tác phát triển Bất động sản.

Tuy nhiên, để giảm thiểu các rủi ro này, Ban lãnh đạo Dat Xanh Services ưu tiên phát triển kinh doanh theo hướng thực hiện bao tiêu sản phẩm và/hoặc tự kinh doanh nhằm tối đa hóa lợi, nhuận tận dụng hệ thống mạng lưới phân phối và khả năng tài chính lành mạnh của Công ty. Ngoài ra Công ty cũng phát triển công nghệ, đẩy nhanh quá trình chuyển đổi số, ứng dụng công nghệ vào hoạt động kinh doanh nhằm củng cố vị thế trên thị trường.

## 3. Rủi ro cạnh tranh

Cạnh tranh trong kinh doanh luôn là vấn đề của mọi doanh nghiệp, không ngoại trừ Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh. Trong môi trường cạnh tranh, ưu thế thuộc về các doanh nghiệp có sức mạnh về uy tín sản phẩm và dịch vụ chất lượng, mang đến cho Khách hàng lợi ích thiết thực và được Khách hàng tin tưởng. Ngoài ra, ưu thế cũng thuộc về các doanh nghiệp có quy mô lớn, tiềm lực tài chính tốt, mạnh dạn đầu tư và không ngừng cải thiện chất lượng sản phẩm dịch vụ vì lợi ích lâu dài.

Các nguy cơ cạnh tranh chính mà Công ty có thể gặp phải bao gồm: Cạnh tranh trực tiếp từ dịch vụ của các công ty môi giới khác và Cạnh tranh của dịch vụ thay thế - đến từ Chủ đầu tư tự tổ chức mạng lưới phân phối riêng của mình.

Để giảm thiểu các rủi ro này, Công ty đã xây dựng chiến lược cạnh tranh phù hợp bằng hình thức bao tiêu sản phẩm, cam kết đầu ra của dự án, mang lại dịch vụ tiện ích cho Chủ đầu tư và sự tin cậy của Khách hàng. Công ty luôn luôn cẩn trọng với rủi ro cạnh tranh bằng việc thường xuyên theo dõi diễn biến của thị trường, cập nhật những thay đổi về nhu cầu và thị hiếu của Khách hàng, đồng thời không ngừng đổi mới công nghệ, chất lượng phục vụ để luôn luôn là đơn vị tiên phong trong lĩnh vực kinh doanh của Công ty.

## 4. Rủi ro thanh toán

Với đặc thù kinh doanh là công ty trung gian hỗ trợ giao dịch giữa nhà phát triển Bất động sản và các Khách hàng, Công ty gặp phải rủi ro liên quan đến vấn đề thanh toán từ phía đơn vị phát triển Bất động sản. Khi thực hiện giao dịch môi giới Bất động sản thành công, Công ty sẽ nhận được phí hoa hồng từ phía nhà phát triển Bất động sản. Thông thường thời hạn thu hồi khoản tiền này là 30 ngày đến 90 ngày kể từ ngày Công ty và nhà phát triển Bất động sản đồng ý về việc ghi nhận giao dịch thành công. Rủi ro về việc thanh toán đến từ việc nhà phát triển Bất động sản gặp vấn đề trong hoạt động như: chậm trễ nguồn tiền trả nợ, gặp khó khăn trong hoạt động...Thông thường, rủi ro này chủ yếu đến từ việc nhà phát triển Bất động sản không phải là đơn vị chuyên nghiệp và có uy tín trên thị trường.

Đây cũng là các rủi ro mà bất cứ công ty cung cấp dịch vụ nào cũng có thể gặp phải. Lường trước các rủi ro này, Ban lãnh đạo Công ty đã chú trọng hợp tác đầu tư với các nhà phát triển Bất động sản có thương hiệu trên thị trường, có uy tín, lành mạnh về tình hình tài chính và có kế hoạch phát triển Bất động sản lâu dài đặc biệt là Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh (Công ty mẹ).

## RỦI RO QUẢN TRỊ CÔNG TY

Để ngăn ngừa các rủi ro trong quá trình hoạt động, với mỗi bước trong từng quy trình cụ thể, Công ty đều xây dựng bộ quy chế quy định chuẩn với hướng dẫn cụ thể. Đồng thời, Công ty thường xuyên cập nhật các văn bản pháp luật liên quan đến hoạt động chuyên môn và bộ quy chuẩn trên luôn được đánh giá, cập nhật để bắt kịp với sự phát triển của ngành nghề cũng như quy định của pháp luật. Ngoài ra, với sự kết hợp chặt chẽ giữa Ban TGD và các bộ phận, phòng ban liên quan, các công việc mới phát sinh luôn được cập nhật, và tiến hành xây dựng và hoàn thiện bộ Quy trình, quy chế theo hướng chuyên trách, năng cao vai trò từng thành viên của Hội đồng quản trị và kịp thời xử lý các vấn đề phát sinh trong quá trình hoạt động kinh doanh, đảm bảo tối đa lợi ích của cổ đông.

## CÁC RỦI RO KHÁC

Một số rủi ro mang tính bất khả kháng ít có khả năng xảy ra nhưng nếu xảy ra thì sẽ tác động đến tình hình kinh doanh của Công ty. Đó là những hiện tượng thiên tai (hạn hán, bão lụt, động đất v.v...), chiến tranh hay dịch bệnh hiểm nghèo trên quy mô lớn.



# THÔNG TIN VỀ CỔ PHIẾU VÀ QUAN HỆ CỔ ĐÔNG

## THÔNG TIN VỀ CỔ PHIẾU

Tổng vốn điều lệ	4.531.223.770.000 đồng
Loại cổ phần	Cổ phiếu phổ thông
Mã chứng khoán	DXS
Tổng số cổ phiếu đã phát hành	453.122.377 cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	453.122.377 cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu quỹ	0 cổ phiếu

## CƠ CẤU CỔ ĐÔNG (TẠI NGÀY 31/12/2022)

Đối tượng	TRONG NƯỚC		NƯỚC NGOÀI		TỔNG CỘNG	
	Số lượng	Tỷ lệ (%)	Số lượng	Tỷ lệ (%)	Số lượng	Tỷ lệ (%)
<b>Số lượng cổ phần</b>	<b>364.896.372</b>	<b>80,53</b>	<b>88.226.005</b>	<b>19,47</b>	<b>453.122.377</b>	<b>100</b>
a. Cá nhân	75.148.474	16,58	1.835.749	0,41	76.984.223	16,99
b. Tổ chức	289.747.898	63,94	86.390.256	19,07	376.138.154	83,01
<b>Số lượng cổ đông</b>	<b>3.371</b>	<b>97,54</b>	<b>85</b>	<b>2,46</b>	<b>3.456</b>	<b>100</b>
a. Cá nhân	3.343	96,73	49	1,42	3.392	98,15
b. Tổ chức	28	0,81	36	1,06	64	1,85



## CỔ ĐÔNG LỚN (TẠI NGÀY 31/12/2022)

STT	Tên cổ đông	Số ĐKSH	Số lượng cổ phần sở hữu (cổ phiếu)	Tỷ lệ tham dự buổi họp (%)
1	Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh	0302104343	255.020.829	56,28
2	Victory Holding Investment Limited	CA5427	36.685.000	8,09
3	Bà Đỗ Thị Hiền	281334030	24.039.292	5,30



# 06



## PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

Mục tiêu phát triển bền vững – ESG	92
Nguyên tắc phát triển bền vững	93
Trọng tâm phát triển bền vững năm 2022	94







# MỤC TIÊU PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG – ESG



Nhằm kế thừa tầm nhìn và mục tiêu phát triển bền vững từ Công ty mẹ - Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh, Dat Xanh Services luôn gắn kết với 17 mục tiêu phát triển bền vững của Chương trình Nghị sự 2030 :



- (1) Chấm dứt mọi hình thức nghèo ở mọi nơi;
- (2) Xóa đói, bảo đảm an ninh lương thực, cải thiện dinh dưỡng và thúc đẩy phát triển nông nghiệp bền vững;
- (3) Bảo đảm cuộc sống khỏe mạnh và tăng cường phúc lợi cho mọi người ở mọi lứa tuổi;
- (4) Đảm bảo nền giáo dục có chất lượng, công bằng, toàn diện và thúc đẩy các cơ hội học tập suốt đời cho tất cả mọi người;
- (5) Đạt được bình đẳng giới, tăng quyền và tạo cơ hội cho phụ nữ và trẻ em gái;
- (6) Đảm bảo đầy đủ và quản lý bền vững tài nguyên nước và hệ thống vệ sinh cho tất cả mọi người;
- (7) Đảm bảo khả năng tiếp cận nguồn năng lượng bền vững, đáng tin cậy và có khả năng chi trả cho tất cả mọi người;
- (8) Đảm bảo tăng trưởng kinh tế bền vững, toàn diện, liên tục; tạo việc làm đầy đủ, năng suất và việc làm tốt cho tất cả mọi người;
- (9) Xây dựng cơ sở hạ tầng có khả năng chống chịu cao, thúc đẩy công nghiệp hóa bao trùm và bền vững, tăng cường đổi mới;
- (10) Giảm bất bình đẳng trong xã hội;
- (11) Phát triển đô thị, nông thôn bền vững, có khả năng chống chịu; đảm bảo môi trường sống và làm việc an toàn, phân bổ hợp lý dân cư và lao động theo vùng;
- (12) Đảm bảo sản xuất và tiêu dùng bền vững;
- (13) Ứng phó kịp thời, hiệu quả với biến đổi khí hậu và thiên tai;
- (14) Bảo tồn và sử dụng bền vững đại dương, biển và nguồn lợi biển để phát triển bền vững;
- (15) Bảo vệ và phát triển rừng bền vững, bảo tồn đa dạng sinh học, phát triển dịch vụ hệ sinh thái, chống sa mạc hóa, ngăn chặn suy thoái và phục hồi tài nguyên đất;
- (16) Thúc đẩy xã hội hòa bình, dân chủ, công bằng, bình đẳng, văn minh vì sự phát triển bền vững, tạo khả năng tiếp cận công lý cho tất cả mọi người; xây dựng các thể chế hiệu quả, có trách nhiệm giải trình và có sự tham gia ở các cấp;
- (17) Tăng cường phương thức thực hiện và thúc đẩy đối tác toàn cầu vì sự phát triển bền vững.

# NGUYÊN TẮC PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG



Như vậy bên cạnh các mục tiêu phát triển hoạt động kinh doanh, Công ty rất chú trọng đến việc nâng cấp những giá trị nội tại cũng như các giá trị mang lại cho cộng đồng.

## Đối với xã hội

Phương châm của DXS là luôn nỗ lực tạo ra các giá trị cho xã hội bên cạnh các giá trị kinh tế, nhằm góp phần tạo nên một cộng đồng cùng phát triển bền vững.

Tích cực tham gia các hoạt động xã hội, luôn quan tâm, ủng hộ và hỗ trợ người có hoàn cảnh khó khăn. Các hoạt động nhân đạo và công tác xã hội của DXS luôn được đầu tư và chú trọng nhằm mang lại hiệu quả và tác động tích cực đến cộng đồng.

Nỗ lực tối đa trong việc hạn chế các tác động xấu ảnh hưởng đến môi trường, đặc biệt là trong môi trường làm việc và trong các hoạt động kinh doanh của DXS.

## Đối với công tác quản trị

Xây dựng môi trường làm việc linh hoạt, duy trì tốt hoạt động kinh doanh trong mọi hoàn cảnh.

Đối xử chân thành, luôn lắng nghe, tôn trọng và đề cao sự khác biệt của mỗi cá nhân. Đảm bảo cân bằng giới tính trong cơ cấu người lao động.

Hoàn thiện hệ thống phúc lợi, luôn hướng về người lao động, xem người lao động là tài sản quý giá nhất. Luôn cố gắng nâng cao thu nhập của từng nhân viên, phù hợp với thị trường và đảm bảo tính cạnh tranh phù hợp với hoạt động kinh doanh. Mọi đóng góp của người lao động đều được ghi nhận và tưởng thưởng xứng đáng.

## Đối với Khách hàng, Cổ đông và Đối tác

Đảm bảo quyền lợi cho Khách hàng, Cổ đông và Đối tác. Nỗ lực hết mình để thực hiện các cam kết. Đảm bảo thông tin công khai, minh bạch đối với các bên liên quan.

Nắm bắt xu hướng nhằm nâng cao chất lượng dịch vụ, mang lại giá trị vượt trội cho Khách hàng. Luôn đặt sự hài lòng của Khách hàng làm mục tiêu hàng đầu.

Tuân thủ chặt chẽ các quy định của pháp luật, đảm bảo hài hòa lợi ích giữa các bên liên quan.



# TRONG TÂM PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG NĂM 2022

Thành lập Viện Nghiên cứu Kinh tế - Tài chính - BĐS Dat Xanh Services (DXS - FERI) chất lượng quốc tế, am hiểu địa phương.

DXS - FERI được điều hành bởi Tiến sĩ Phạm Anh Khôi, một chuyên gia nhiều kinh nghiệm trong ngành BĐS và tài chính. Với đội ngũ chuyên môn giỏi nghề, kết hợp cùng đội ngũ hơn 50 cố vấn rất am tường và dày dặn kinh nghiệm thực tiễn là Chủ tịch, Tổng Giám đốc, các lãnh đạo chuyên trách công tác kinh doanh tiếp thị, đầu tư, phát triển dự án thuộc Tập đoàn Đất Xanh cùng hệ thống Công ty thành viên Dat Xanh Services trên toàn quốc – là bảo chứng cho tính xác thực và chuyên sâu trong thông tin thị trường mà Viện công bố.

Với lợi thế sở hữu hệ thống hơn **54 công ty thành viên** cùng hàng trăm văn phòng, chi nhánh, sàn giao dịch, cộng thêm sự thạo tin từ hơn 5.000 nhân viên kinh doanh và gần 50.000 cộng tác viên có mặt tại 63 tỉnh thành trên toàn quốc, thông tin nghiên cứu thị trường của Dat Xanh Services có tính thực tiễn cao, là nền tảng quan trọng đóng góp rất hiệu quả vào các quyết định chiến lược và sự thành công của Đất Xanh trong nhiều năm qua.

DXS - FERI đã và sẽ tập trung vào nghiên cứu và tư vấn chiến lược có tính ứng dụng thực tiễn cao bằng sự kết hợp giữa chuẩn mực quốc tế và sự am hiểu sâu sát các thị trường địa phương.

Từ năm 2022, DXS - FERI sẽ chính thức chia sẻ một phần các thông tin độc quyền về BĐS, tài chính, công nghệ mà Viện đã nghiên cứu trong nhiều năm qua đến thị trường.



## Triển khai chương trình Dat Xanh Talent

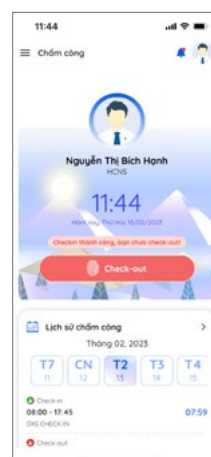
Nơi ươm mầm và phát triển những nhà Quản lý/ Chuyên gia trong tương lai.

Xây dựng môi trường làm việc năng động, chuyên nghiệp và minh bạch, nhằm giúp Lãnh đạo và CBNV có cơ hội được trở thành những NHÂN SỰ CHIẾN LƯỢC TIỀM NĂNG và được quy hoạch vào hàng ngũ THẾ HỆ KẾ THỪA của Công ty và Tập đoàn.



## Phát triển công nghệ vào quản lý nhân sự hiệu quả

Bên cạnh việc quản trị nhân sự bằng phần mềm ERP, Công ty đã áp dụng phương pháp quản lý ngày công mới bằng công nghệ, tích hợp ứng dụng chấm công trên phần mềm bán hàng Real Agent, giúp CBNV thuận tiện thao tác, sử dụng công nghệ hàng ngày vào công việc.



## Duy trì văn hóa doanh nghiệp, phát triển môi trường làm việc hạnh phúc và chuyên nghiệp

Trong chiến lược phát triển bền vững, Dat Xanh Services với hơn **54 công ty thành viên** không ngừng kiến tạo môi trường làm việc hạnh phúc, chuyên nghiệp trên toàn hệ thống. Trong đó, nhân viên được ghi nhận đóng góp và tạo điều kiện phát triển tối đa, có cơ hội trở thành 1 trong 500 CEO thuộc hệ thống Đất Xanh trên toàn quốc. Minh bạch, công bằng, cơ hội phát triển rộng mở cho tất cả CBNV được xem là văn hóa doanh nghiệp, là kim chỉ nam xuyên suốt trong mọi hoạt động của Dat Xanh Services.

DXS đã vinh dự nhận được giải thưởng “Nơi làm việc tốt nhất Châu Á” liên tiếp hai năm 2021 và 2022.

“HR Asia Awards - Nơi làm việc tốt nhất châu Á” là giải thưởng uy tín quốc tế, có sự lan tỏa cao trên toàn khu vực Châu Á. Để lựa chọn danh sách các công ty có môi trường làm việc tốt nhất châu Á, HR Asia Magazine khảo sát hơn 46.000 nhân viên đến từ 622 doanh nghiệp tại Việt Nam. Trải qua nhiều vòng đánh giá khắt khe và khảo sát, 100% các chỉ số đánh giá về “Nơi làm việc tốt nhất châu Á 2022” của Dat Xanh Services đều vượt khá xa so với chỉ số trung bình tại các doanh nghiệp. Trong đó, điểm Group (Suy nghĩ, cảm xúc, hành động của tập thể) đạt 4.7/5; điểm Self (Cảm xúc, suy nghĩ cá nhân) đạt 4.6/5 và điểm Core (Tổ chức nhân sự) đạt 4.5/5.



# TRỌNG TÂM PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG NĂM 2022

## Phát triển kênh cộng tác viên – Kiếm tiền không giới hạn

Mở rộng mạng lưới kinh doanh đến tất cả các tầng lớp, đối tượng xã hội, tham gia vào công tác bán hàng như: nhân viên văn phòng, kỹ sư, đầu bếp hay bất kể ngành nghề nào, hoặc cũng có thể là sales BĐS chuyên nghiệp...

Dat Xanh Services mở ra kênh cộng tác viên để kết nối và tạo cơ hội cho tất cả mọi người kiếm được tiền từ chính mối quan hệ của cá nhân mà không cần tốn quá nhiều công sức, với mức hoa hồng tốt nhất thị trường lên đến 85%.



## Tổ chức thường xuyên khóa đào tạo, cấp chứng chỉ “Hành nghề môi giới Bất động sản”

Nâng cao kiến thức, định hình chân dung một Nhà môi giới Bất động sản chuyên nghiệp, giúp phát triển bền vững và hiệu quả.

**Nâng tầm uy tín, chuyên nghiệp và lãnh mạnh cho tổ chức, cá nhân kinh doanh Bất động sản. Mang lại sự tin tưởng đối với Khách hàng, từ đó tăng hiệu quả bán hàng. Đây là giấy phép hành nghề chân chính (khác biệt với những môi giới tự phát).**





## Learning Time

Triển khai chương trình đào tạo, học tập liên tục. Phát triển văn hóa học tập với tinh thần tự học, tự rèn luyện nâng cao kiến thức.

Chương trình đã tổ chức các khóa chia sẻ:

1. Thị trường BĐS thanh lọc: Thách thức và cơ hội
2. Chia sẻ thông tin dự án Gem Sky World
3. Thị trường Bất động sản
4. Kỹ năng bán hàng
5. Nghệ thuật giao tiếp nâng cao
6. Kỹ thuật viết content thu hút Khách hàng
7. Nghệ thuật giao tiếp hiệu quả
8. Quản lý tài chính cá nhân

Trong năm 2022, Công ty đã tổ chức: 8 khóa đào tạo tập trung và 30 khóa đào tạo, chia sẻ tại mỗi phòng ban, bộ phận kinh doanh.





# 07

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Thông tin chung	100
Báo cáo của Tổng Giám đốc	101
Báo cáo kiểm toán độc lập	102
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	104
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	108
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	110
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	111





# BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

## THÔNG TIN CHUNG

### CÔNG TY

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

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

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

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

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

### ỦY BAN KIỂM TOÁN

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

Ông Trần Thanh Tân	Trưởng ban	
Ông Dương Văn Bắc	Thành viên	bổ nhiệm ngày 29 tháng 4 năm 2022
Ông Hà Đức Hiếu	Thành viên	miễn nhiệm ngày 29 tháng 4 năm 2022

### TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

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

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

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

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

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

## CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:

(Đã ký)

---

Phạm Thị Nguyên Thanh  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2023

# BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh (“Công ty”) và các công ty con (sau đây gọi chung là “Nhóm Công ty”) được lập Ngày 30 tháng 3 năm 2023 và được trình bày từ trang 5 đến trang 57, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2022, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

## TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

## TRÁCH NHIỆM CỦA KIỂM TOÁN VIÊN

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

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

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



## Ý KIẾN CỦA KIỂM TOÁN VIÊN

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

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam

(Đã ký)

(Đã ký)

---

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

---

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

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2023

# BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>15.672.588.529.439</b>	<b>14.505.135.519.882</b>
<b>110</b>	<b>I. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN</b>	<b>5</b>	<b>492.524.780.081</b>	<b>1.632.448.195.489</b>
111	1, Tiền		187.892.248.942	437.110.360.915
112	2, Các khoản tương đương tiền		304.632.531.139	1.195.337.834.574
<b>120</b>	<b>II. ĐẦU TƯ NGẮN HẠN</b>		<b>170.935.950.382</b>	<b>155.698.377.187</b>
123	1, Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6	170.935.950.382	155.698.377.187
<b>130</b>	<b>III. CÁC KHOẢN PHẢI THU NGẮN HẠN</b>		<b>10.656.648.287.922</b>	<b>10.560.211.663.530</b>
131	1, Phải thu ngắn hạn của Khách hàng	7	1.422.181.900.422	1.731.408.201.846
132	2, Trả trước cho người bán ngắn hạn	8	740.404.456.224	801.904.891.611
135	3, Phải thu về cho vay ngắn hạn	9	214.246.910.004	40.980.182.201
136	4, Phải thu ngắn hạn khác	10	8.408.433.844.235	8.338.848.906.777
137	5, Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	11	(128.649.293.960)	(352.930.518.905)
139	6, Tài sản thiếu chờ xử lý		30.470.997	-
<b>141</b>	<b>IV. HÀNG TỒN KHO</b>		<b>4.189.882.654.449</b>	<b>1.985.890.286.482</b>
	1, Hàng tồn kho	12	4.189.882.654.449	1.985.890.286.482
<b>150</b>	<b>V. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC</b>		<b>162.596.856.605</b>	<b>170.886.997.194</b>
151	1, Chi phí trả trước ngắn hạn	13	152.325.481.595	155.752.866.025
152	2, Thuế GTGT được khấu trừ		5.896.652.199	14.447.114.527
153	3, Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		4.374.722.811	687.016.642

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>929.670.632.102</b>	<b>642.675.707.917</b>
<b>210</b>	<b>I. CÁC KHOẢN PHẢI THU DÀI HẠN</b>		<b>94.043.971.835</b>	<b>65.080.765.641</b>
212	1, Trả trước cho người bán dài hạn		-	528.970.288
216	2, Phải thu dài hạn khác	10	94.043.971.835	64.551.795.353
<b>220</b>	<b>II. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH</b>		<b>204.112.321.305</b>	<b>194.607.556.173</b>
221	1, Tài sản cố định hữu hình	13	141.641.506.151	128.705.613.146
222	Nguyên giá		204.001.073.289	186.806.298.955
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(62.359.567.138)	(58.100.685.809)
227	2, Tài sản cố định vô hình	14	62.470.815.154	65.901.943.027
228	Nguyên giá		81.977.645.339	77.244.704.797
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(19.506.830.185)	(11.342.761.770)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản ĐẦU TƯ</b>	<b>15</b>	<b>45.343.605.811</b>	<b>43.600.488.700</b>
231	1, Nguyên giá		48.480.484.310	45.353.913.270
232	2, Giá trị khấu hao lũy kế		(3.136.878.499)	(1.753.424.570)
<b>240</b>	<b>IV. TÀI SẢN DỞ DANG DÀI HẠN</b>		<b>117.210.403.551</b>	<b>59.957.958.239</b>
242	1, Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	16	117.210.403.551	59.957.958.239
<b>250</b>	<b>V. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN</b>	<b>17</b>	<b>201.389.524.468</b>	<b>20.500.000.000</b>
252	1, Đầu tư vào công ty liên kết		176.389.524.468	500.000.000
255	2, Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		25.000.000.000	20.000.000.000
<b>260</b>	<b>VI. TÀI SẢN DÀI HẠN KHÁC</b>		<b>267.570.805.132</b>	<b>258.928.939.164</b>
261	1, Chi phí trả trước dài hạn	18	67.180.437.552	48.412.927.987
262	2, Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	33.3	43.181.697.944	29.447.736.617
269	3, Lợi thế thương mại	19	157.208.669.636	181.068.274.560
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>16.602.259.161.541</b>	<b>15.147.811.227.799</b>



# BẢN CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>300</b>	<b>C, NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>8.317.375.297.055</b>	<b>7.384.286.184.294</b>
<b>310</b>	<b>I. NỢ NGẮN HẠN</b>		<b>7.349.628.744.151</b>	<b>7.213.629.916.081</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	20	499.958.951.517	379.745.762.100
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	21	395.999.259.950	192.602.207.507
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	22	274.874.049.640	442.937.807.730
314	4. Phải trả người lao động		102.561.131.916	147.011.683.904
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	23	428.042.072.402	309.434.257.150
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	24	164.990.324.168	48.688.311.030
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	25	3.956.844.245.178	4.552.723.883.582
320	8. Vay ngắn hạn	26	1.375.404.881.092	1.033.814.555.701
321	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		150.953.828.288	106.671.447.377
<b>330</b>	<b>II. NỢ DÀI HẠN</b>		<b>967.746.552.904</b>	<b>170.656.268.213</b>
337	1. Phải trả dài hạn khác		300.000.000	-
338	2. Vay dài hạn	26	942.178.933.673	97.178.457.436
341	3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	33.3	25.267.619.231	73.477.810.777
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>8.284.883.864.486</b>	<b>7.763.525.043.505</b>
<b>410</b>	<b>I. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>27.1</b>	<b>8.284.883.864.486</b>	<b>7.763.525.043.505</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
414	3. Vốn khác thuộc chủ sở hữu		24.503.464.043	(9.350.460.000)
418	4. Quỹ đầu tư phát triển		6.193.919.585	5.083.303.511

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		679.563.765.370	941.845.416.666
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kể đến cuối năm trước		335.034.697.728	403.049.885.157
421b	- Lợi nhuận (lỗ) sau thuế chưa phân phối năm nay		344.529.067.642	538.795.531.509
429	6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		2.238.895.396.778	2.138.573.614.618
<b>429</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>16.602.259.161.541</b>	<b>15.147.811.227.799</b>

(Đã ký)

(Đã ký)

(Đã ký)

Nguyễn Thị Huyền Trân  
Người lập

Nguyễn Huỳnh Quang Tuấn  
Kế toán trưởng

Phạm Thị Nguyễn Thanh  
Tổng Giám đốc

Ngày 31 tháng 3 năm 2023

# BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

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

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	28.1	4.140.392.579.342	4.370.953.925.441
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	28.1	(44.102.810.269)	(42.147.770.528)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	28.1	4.096.289.769.073	4.328.806.154.913
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	29	(1.767.542.915.787)	(1.667.462.508.756)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		2.328.746.853.286	2.661.343.646.157
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	28.2	54.745.468.416	49.521.699.846
22	7. Chi phí tài chính	30	(148.127.588.351)	(79.373.792.219)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(125.203.855.484)	(77.053.586.524)
25	8. Chi phí bán hàng	31	(955.267.186.030)	(689.419.343.886)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	31	(644.594.737.749)	(706.172.615.429)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		1.235.899.594.469	2.522.117.470.989
31	11. Thu nhập khác	32	53.021.791.210	33.931.152.852
32	12. Chi phí khác	32	(27.573.568.506)	(69.773.740.002)
40	13. Lợi nhuận (lỗ) khác	32	25.448.222.704	(35.842.587.150)
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		660.951.032.276	1.200.057.007.319
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	33.1	(192.954.885.555)	(259.901.753.348)
52	16. Thu nhập (chi phí) thuế TNDN hoãn lại	33.3	61.944.152.873	(66.692.843.972)
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		529.940.299.594	873.462.409.999
61	18. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ		344.529.067.642	538.795.531.509
62	19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		185.411.231.952	334.666.878.490
70	20. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	27.4	760	1.103
71	21. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	27.4	760	1.103

(Đã ký)

(Đã ký)

(Đã ký)

Nguyễn Thị Huyền Trân  
Người lập

Nguyễn Huỳnh Quang Tuấn  
Kế toán trưởng

Phạm Thị Nguyên Thanh  
Tổng Giám đốc

Ngày 31 tháng 3 năm 2023



# BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

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

VND

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

# BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

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

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
31.1	Nhận vốn góp từ cổ đông không kiểm soát	27.1	339.095.747.252	311.740.283.665
31.2	Nhận vốn góp từ chủ sở hữu	27.1	25.000.000	1.121.979.776.235
33	Tiền thu từ đi vay	26	3.403.662.860.507	1.405.170.994.324
34	Tiền trả nợ gốc vay	26	(1.821.862.782.158)	(1.049.053.168.402)
36	Cổ tức đã trả		(348.765.713.038)	(298.303.209.793)
<b>40</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động tài chính</b>		<b>1.572.155.112.563</b>	<b>1.491.534.676.029</b>
<b>50</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>		<b>(1.139.923.415.408)</b>	<b>486.117.326.563</b>
<b>60</b>	<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>		<b>1.632.448.195.489</b>	<b>1.146.330.868.926</b>
<b>70</b>	<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	<b>5</b>	<b>492.524.780.081</b>	<b>1.632.448.195.489</b>

(Đã ký)

(Đã ký)

(Đã ký)

Nguyễn Thị Huyền Trân  
Người lập

Nguyễn Huỳnh Quang Tuấn  
Kế toán trưởng

Phạm Thị Nguyên Thanh  
Tổng Giám đốc

Ngày 31 tháng 3 năm 2023

# THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

## 1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

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

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

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

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

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

## Cơ cấu tổ chức

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

Tên công ty con	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Tỷ lệ biểu quyết	
			Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 (%)	Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 (%)
<b>Lĩnh vực kinh doanh và môi giới Bất động sản</b>				
(1) Công ty Cổ phần Dịch vụ và Địa ốc Đất Xanh Miền Bắc ("Đất Xanh Miền Bắc")	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	63,5	63,5
(2) (Công ty Cổ phần Đất Xanh Miền Trung ("Đất Xanh Miền Trung"))	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	55	55
(3) Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Đất Xanh Miền Nam ("Đất Xanh Miền Nam") (thuyết minh số 4.2)	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	-	65
(4) Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Đất Xanh Miền Tây ("Đất Xanh Miền Tây")	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	61	61
(5) Công ty Cổ phần Đất Xanh Premium ("Đất Xanh Premium")	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	59	59
(6) Công ty Cổ phần Bất động sản Linkgroup ("Linkgroup")	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	80,47	80,47



Tên công ty con		Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Tỷ lệ biểu quyết	
				Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 (%)	Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 (%)
<b>Lĩnh vực kinh doanh và môi giới Bất động sản</b>					
(7)	Công ty Cổ phần DXMD Việt Nam ("DXMD Việt Nam")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	61	61
(8)	Công ty Cổ phần Phát Triển Địa Ốc Nam Trung Bộ ("Nam Trung Bộ")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	71	71
(9)	Công ty Cổ phần Dịch vụ Nam Bộ Invest ("Nam Bộ Invest")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	-	63
(10)	Công ty Cổ phần Bất động sản Plus ("Bất động sản Plus")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	-	55
(11)	Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Quốc tế ("Tiptek")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	64,9	64,9
(12)	Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Bất động sản Tây Nam ("Bất động sản Tây Nam")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	-
(13)	Công ty Cổ phần Địa ốc Viethomes ("Viethomes")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(14)	Công ty Cổ phần Bất động sản Bắc Trung Bộ ("BDS Bắc Trung Bộ")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(15)	Công ty Cổ phần Bất động sản Duyên Hải ("BDS Duyên Hải")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(16)	Công ty Cổ phần Bất động sản Bắc Bộ ("BDS Bắc Bộ")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(17)	Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Bất động sản Hùng Vương ("Hùng Vương")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(18)	Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Bất động sản Kinh Bắc ("Kinh Bắc")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(19)	Công ty Cổ phần Dịch vụ Quản lý Tài sản và Đầu tư Asahi Japan ("Asahi")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(20)	Công ty Cổ phần Bất động sản S-Homes Group ("S-Homes")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	87	87
(21)	Công ty TNHH Nhà Ở Ngay ("Nhà Ở Ngay")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	99	-

Tên công ty con		Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Tỷ lệ biểu quyết	
				Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 (%)	Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 (%)
<b>Lĩnh vực kinh doanh và môi giới Bất động sản</b>					
(22)	Công ty Cổ phần Bất động sản Indochine ("Indochine")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	-
(23)	Công ty Cổ phần Đô thị Thông Minh Việt Nam ("Đô thị Thông Minh Việt Nam")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(24)	Công ty Cổ phần Bất động sản Nam Miền Trung ("Nam Miền Trung")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(25)	Công ty TNHH MTV Smart City ("Smart City")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100	100
(26)	Công ty TNHH MTV Smart Property ("Smart Property")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100	100
(27)	Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Emerald ("BDS Emerald")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(28)	Công ty TNHH MTV Phát triển Đô thị Quảng Ngãi ("Đô thị Quảng Ngãi")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100	100
(29)	Công ty TNHH Phát triển Đô thị Quảng Bình ("Đô thị Quảng Bình")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100	100
(30)	Công ty TNHH MTV Regal Hotel & Resort ("Regal Hotel")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100	-
(31)	Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ City Real ("City Real")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	-	60
(32)	Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Saigon Real ("Saigon Real")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	-	60
(33)	Công ty TNHH Đất Mới Minh Hưng ("Đất Mới Minh Hưng")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	-	100
(34)	Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Bất động sản Bình Nguyên Res ("Bình Nguyên Res")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	-	-
(35)	(Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Bất động sản Central Real ("Central Real"))	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	-	-
(36)	Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Bất động sản Mekong Res ("Mekong Res")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	-	-
(37)	Công ty Cổ phần Bất động sản Cần Thơ ("BDS Cần Thơ")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51

Tên công ty con		Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Tỷ lệ biểu quyết	
				Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 (%)	Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 (%)
<b>Lĩnh vực kinh doanh và môi giới Bất động sản</b>					
(38)	Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Nam Miền Tây ("BDS Nam Miền Tây")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(39)	Công ty Cổ phần Bất động sản Bắc Miền Tây ("BDS Bắc Miền Tây")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(40)	Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Duyên Hải Miền Tây ("Duyên Hải Miền Tây")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(41)	Công ty Cổ phần Cửu Long Homes ("Cửu Long Homes")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	-
(42)	Công ty Cổ phần Bất động sản VN Smarthomes ("VN Smarthomes")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	53	-
(43)	Công ty TNHH Đầu tư Linkland ("Đầu tư Linkland")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100	100
(44)	Công ty Cổ phần Bất động sản Link House ("Linkhouse")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(45)	Công ty Cổ phần Bất động sản Link House Tây Nam ("Linkhouse Tây Nam")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(46)	Công ty Cổ phần Bất động sản Link House Miền Trung ("Linkhouse Miền Trung")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(47)	Công ty Cổ phần Bất động sản Thuận Thiên Phát ("Thuận Thiên Phát")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đã giải thể	-	100
(48)	Công ty Cổ phần Công nghệ Dịch vụ Môi giới Ohio ("Ohio")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	90	90
(49)	Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư LinkLand ("Dịch vụ LinkLand")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(50)	Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Ngọc Lễ ("Ngọc Lễ")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	75	75
(51)	Công ty Cổ phần Bất động sản Ecohome ("Ecohome")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	99,80	99,80
(52)	Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ DN Premium ("DN Premium")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	-
(53)	Công ty Cổ phần Bất động sản City Invest ("City Invest")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	55	-



Tên công ty con		Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Tỷ lệ biểu quyết	
				Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 (%)	Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 (%)
<b>Lĩnh vực kinh doanh và môi giới Bất động sản</b>					
(54)	Công ty Cổ phần Địa ốc Tây Nguyên ("Địa Ốc Tây Nguyên")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	-
(55)	Công ty Cổ phần Propcom ("Propcom")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	99	99
(56)	Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Đông Nam Bộ ("Đông Nam Bộ")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	-	70
(57)	Công ty Cổ phần Phát triển nhà Đông Nam Bộ ("Phát Triển Nhà Đông Nam Bộ")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	-	51
(58)	Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Địa ốc Bình Thuận ("Địa ốc Bình Thuận")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	-	51
(59)	Công ty Cổ phần Địa ốc Indochine ("Indochine")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	-	51
(60)	Công ty Cổ phần Mặt Trời Cửu Long ("Mặt Trời Cửu Long")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	-	55
<b>Lĩnh vực khác</b>					
(61)	Công ty Cổ phần Công nghệ Bất động sản Việt Nam ("Công Nghệ BĐS")	Phát triển công nghệ	Đang hoạt động	50,99	50,99
(62)	Công ty cổ phần Công nghệ iHouzz ("iHouzz")	Phát triển công nghệ	Đang hoạt động	53	53
(63)	Công ty Cổ phần Dịch vụ Tài chính Bất động sản Tulip ("Tulip")	Dịch vụ tài chính	Đang hoạt động	60	60
(64)	Công ty TNHH Tư vấn S-Media ("S-Media")	Truyền thông quảng cáo	Đang hoạt động	99	99
(65)	Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư S-Advices ("S-Advices")	Tư vấn quản lý, đầu tư	Đang hoạt động	98	8
(66)	Công ty TNHH S-O Farm ("S-O Farm")	Nông nghiệp	Đang hoạt động	98	98
(67)	Công ty TNHH Công Nghệ S-Tech ("S-Tech")	Phát triển công nghệ	Đang hoạt động	100	-
(68)	Công ty TNHH Regal Food ("Regal Food")	Bán lẻ thực phẩm	Đang hoạt động	100	100
(69)	Công ty TNHH Nông nghiệp Lifarm ("Lifarm")	Nông nghiệp	Đang hoạt động	100	100

## 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

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

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

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

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

### 2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

### 2.3 Kỳ kế toán năm

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

### 2.4 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

### 2.5 Cơ sở hợp nhất

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

Các công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Nhóm Công ty nắm quyền kiểm soát công ty con, và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Nhóm Công ty chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con. Báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán và được áp dụng các chính sách kế toán một cách thống nhất.

Số dư các tài khoản trên bảng cân đối kế toán giữa các đơn vị trong cùng Nhóm Công ty, các khoản thu nhập và chi phí, các khoản lãi hoặc lỗ nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này được loại trừ hoàn toàn. Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Nhóm Công ty và được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và được trình bày riêng biệt trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

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

## 3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

### 3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

### 3.2 Hàng tồn kho

Hàng hóa Bất động sản

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

Giá thành của hàng hóa Bất động sản bao gồm:

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

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

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

#### Hàng tồn kho khác

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

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

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

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

#### Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.



### 3.3 Các khoản phải thu

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

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

### 3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

### 3.5 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất được ghi nhận như tài sản cố định vô hình, thể hiện giá trị của quyền sử dụng đất đã được Nhóm Công ty mua.

### 3.6 Khấu hao và hao mòn

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

Nhà cửa và vật kiến trúc	5 – 30 năm
Máy móc, thiết bị	3 – 11 năm
Phương tiện vận tải	5 – 10 năm
Thiết bị văn phòng	3 – 6 năm
Phần mềm máy tính, trang web	3 – 6 năm
Tài sản cố định khác	3 – 5 năm

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

### 3.7 Bất động sản đầu tư

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

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

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

Nhà cửa và vật kiến trúc	25 – 30 năm
--------------------------	-------------

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

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

### 3.8 Chi phí đi vay

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

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

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

### 3.9 Chi phí trả trước

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

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

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

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

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

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

Hợp nhất kinh doanh được hạch toán theo phương pháp giá mua.

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

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

### 3.11 Đầu tư vào công ty liên kết

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

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

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

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

### 3.12 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác và đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

#### Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

#### Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

Dự phòng cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

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

#### Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

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

### 3.14 Phân chia lợi nhuận

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

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



- Quỹ đầu tư phát triển  
Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Tập đoàn,
- Quỹ khen thưởng, phúc lợi  
Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên, và được trình bày như một khoản phải trả trên bảng cân đối kế toán hợp nhất,

### 3.15 Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

### 3.16 Ghi nhận doanh thu

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

#### Doanh thu bán nhà phố và căn hộ

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

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

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

#### Doanh thu dịch vụ môi giới Bất động sản và dịch vụ khác

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

#### Hợp đồng xây dựng

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

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

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

#### Tiền lãi

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

## 3.17 Thuế

### Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

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

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

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

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

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

## 3.18 Các bên liên quan

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

## 3.19 Thông tin bộ phận

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

## 4. SỰ KIẾN QUAN TRỌNG TRONG NĂM

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

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

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

Vào ngày 28 tháng 12 năm 2022, Nhóm Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng 15,93% vốn góp tại Đất Xanh Miền Nam với giá chuyển nhượng là 51.000.000.000 VND theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 2512/2022/NQ-HĐQT ngày 25 tháng 12 năm 2022. Theo đó, số tiền lãi 2.737.496.548 VND từ việc chuyển nhượng này được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (Thuyết minh số 28.2). Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 Tập đoàn đã thu được toàn bộ số tiền liên quan đến việc chuyển nhượng này và Đất Xanh Miền Nam trở thành một công ty liên kết của Tập đoàn (Thuyết minh số 17.1).

## 5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

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

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

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

## 6. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

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

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



## 7. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

VND

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

## 8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

VND

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

## 9. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

VND

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

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

## 10. PHẢI THU KHÁC

VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>		
Ký quỹ, ký cược cho các hợp đồng tiếp thị và phân phối dự án Bất động sản (*)	4.931.671.869.155	5.757.042.092.241
Tạm hoàn ứng cho chủ đầu tư - Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hà An ("Hà An")	2.029.332.000.684	1.578.882.475.033
Vốn góp theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD")	167.440.004.220	354.577.843.000
- Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Đất Xanh Miền Nam	45.179.472.100	-
- Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng The Sang	34.836.000.000	-
- Công ty Cổ phần Bất động sản Hiệp Phú Land	-	118.902.300.000
- Công ty Cổ phần Sản xuất Dịch vụ Thương mại Ngô Đức	-	131.500.000.000
- Công ty Cổ phần Da Sài Gòn	-	67.400.000.000
- Khác	87.424.532.120	36.775.543.000
Tạm ứng nhân viên	397.688.385.385	221.655.270.457
Đặt cọc để nhận chuyển nhượng cổ phần	-	78.170.000.000
Khác	882.301.584.791	348.521.226.046
	<b>8.408.433.844.235</b>	<b>8.338.848.906.777</b>
<b>Dài hạn</b>		
Ký quỹ, ký cược	20.739.230.000	16.651.422.518
Vốn góp của các HĐHTKD	14.185.405.800	14.185.405.800
Khác	59.119.336.035	33.714.967.035
	94.043.971.835	64.551.795.353
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>8.502.477.816.070</b>	<b>8.403.400.702.130</b>
Dự phòng phải thu khác (Thuyết minh số 11)	(53.365.473.672)	(159.292.644.560)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>8.449.112.342.398</b>	<b>8.244.108.057.570</b>
<b>Trong đó:</b>		
Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh số 34)	5.406.724.341.931	4.184.195.688.746
Phải thu các bên khác	3.095.753.474.139	4.219.205.013.384

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



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

VND

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

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

VND

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

## 12. HÀNG TỒN KHO

VND

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

(\*) Số cuối năm chủ yếu bao gồm tiền sử dụng đất, chi phí giải phóng mặt bằng, chi phí xây dựng và phát triển dự án Bảo Ninh 1, La Maison, Tuyên Sơn, Đất Quảng Riverside và các dự án khác.

Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với một số dự án được dùng làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngân hàng (Thuyết minh số 26.1 và 26.2).

### Chi phí lãi vay vốn hóa

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

**13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH**

VND

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

## 14. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

VND

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

## 15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

VND

### Nhà cửa và vật kiến trúc

#### Nguyên giá:

Số đầu năm	45.353.913.270
Mua mới	7.189.445.709
Thanh lý	(4.062.874.669)
Số cuối năm	48.480.484.310

#### Giá trị khấu hao lũy kế:

Số đầu năm	(1.753.424.570)
Khấu hao trong năm	(1.589.556.969)
Thanh lý	206.103.040
Số cuối năm	(3.136.878.499)

#### Giá trị còn lại:

Số đầu năm	43.600.488.700
Số cuối năm	45.343.605.811

Thuyết minh bổ sung:

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

VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Thu nhập cho thuê Bất động sản đầu tư	3.030.333.520	3.203.313.737
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các Bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm	1.589.556.969	868.295.761

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

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

VND

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



## 17. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

VND

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

### 17.1 Đầu tư vào công ty liên kết

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

			Số cuối năm		Số đầu năm
Tên công ty liên kết	Lĩnh vực kinh doanh	Tỷ lệ lợi ích (%)	Giá trị ghi sổ (VND)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Giá trị ghi sổ (VND)
Đất xanh Miền Nam (Thuyết minh số 4.2)	Kinh doanh và môi giới BĐS	49	144.525.124.468	-	-
Công ty TNHH Đầu tư Lê Gia Newland (*)	Kinh doanh và môi giới BĐS	40	31.600.000.000	-	-
Công ty TNHH REIC	Kinh doanh BĐS	21	264.400.000	40	500.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>176.389.524.468</b>		<b>500.000.000</b>

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

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

VND

#### Giá gốc khoản đầu tư:

Số đầu năm	500.000.000
Tăng vốn trong năm	31.600.000.000
Giảm vốn trong năm	235.600.000
Thanh lý Đất Xanh Miền Nam (Thuyết minh số 4.2)	144.525.124.468
Số cuối năm	176.389.524.468

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

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

#### Giá trị còn lại:

Số đầu năm	500.000.000
Số cuối năm	176.389.524.468

### 17.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

## 18. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>	<b>152.325.481.595</b>	<b>155.752.866.025</b>
Chi phí hoa hồng môi giới	131.774.676.900	130.774.206.502
Công cụ, dụng cụ	3.691.420.235	5.240.792.014
Chi phí thuê văn phòng	2.098.095.699	2.416.872.646
Khác	14.761.288.761	17.320.994.863
<b>Dài hạn</b>	<b>67.180.437.552</b>	<b>48.412.927.987</b>
Chi phí hoa hồng môi giới, nhà mẫu	14.752.096.987	4.623.406.783
Công cụ, dụng cụ	10.978.673.796	18.150.034.706
Chi phí sửa chữa văn phòng	9.836.596.517	11.313.412.636
Khác	31.613.070.252	14.326.073.862
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>219.505.919.147</b>	<b>204.165.794.012</b>

## 19. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

VND

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

## 20. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả nhà cung cấp	299.039.855.059	278.367.592.714
Công ty Cổ phần Vật tư Thiết bị và Đầu tư Xây dựng M.E.I	30.737.440.955	29.920.787.315
Công ty Cổ phần Vinaconex 25	33.660.025.942	27.254.816.942
Khác	234.642.388.162	221.191.988.457
Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 34)	200.919.096.458	101.378.169.386
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>499.958.951.517</b>	<b>379.745.762.100</b>

## 21. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

VND

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

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

VND

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

## 23. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

VND

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

## 24. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

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

## 25. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Thu hộ cho chủ đầu tư	3.556.728.879.146	3.944.550.531.874
Nhận góp vốn theo HDHTKD (*)	145.727.761.452	227.707.868.474
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	69.926.212.486	90.069.155.177
Nhận đặt cọc của Khách hàng mua	142.268.535.509	83.481.587.268
Bất động sản	36.212.533.170	204.066.186.933
Khác	148.248.858.924	86.330.141.124
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.956.844.245.178</b>	<b>4.552.723.883.582</b>
Trong đó:		
Phải trả bên khác	3.837.879.427.470	4.415.149.329.678
Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 34)	118.964.817.708	137.574.553.904

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

## 26. VAY

VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>	<b>1.375.404.881.092</b>	<b>1.033.814.555.701</b>
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 26.1)	799.606.873.853	859.252.832.220
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 26.2)	568.876.891.510	111.331.663.160
Vay bên khác	6.921.115.729	63.230.060.321
<b>Dài hạn</b>	<b>942.178.933.673</b>	<b>97.178.457.436</b>
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 26.2)	829.791.433.673	97.178.457.436
Phát hành trái phiếu (Thuyết minh số 26.3)	97.387.500.000	-
Vay bên khác	15.000.000.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.317.583.814.765</b>	<b>1.130.993.013.137</b>



Tình hình tăng giảm các khoản vay như sau:

VND

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

## 26.1 Các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng

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

Ngân hàng	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc	Hình thức đảm bảo
<b>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam Chi nhánh Thăng Long</b>			
Khoản vay 1	230.600.000.000	Từ ngày 4 tháng 1 năm 2023 đến ngày 18 tháng 9 năm 2023	Hợp đồng tiền gửi và các hợp đồng phân phối độc quyền của Đất Xanh Miền Bắc
Khoản vay 2	6.169.684.436	Từ ngày 3 tháng 1 năm 2023 đến ngày 4 tháng 6 năm 2023	Phương tiện vận tải
Khoản vay 3	5.717.950.420	Từ ngày 10 tháng 1 năm 2023 đến ngày 12 tháng 4 năm 2023	Phương tiện vận tải
Khoản vay 4	4.458.310.794	Đến ngày 28 tháng 2 năm 2023	Phương tiện vận tải
Khoản vay 5	4.176.032.020	Đến ngày 14 tháng 6 năm 2023	Phương tiện vận tải
<b>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Hội sở</b>			
Khoản vay 1	172.830.897.385	Từ ngày 3 tháng 1 năm 2023 đến ngày 12 tháng 6 năm 2023	Hợp đồng tiền gửi và quyền sử dụng đất

Ngân hàng	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc	Hình thức đảm bảo
<b>Ngân hàng Liên doanh Việt Nga - Chi nhánh Đà Nẵng</b>			
Khoản vay 1	159.288.521.705	Từ ngày 21 tháng 2 năm 2023 đến ngày 4 tháng 12 năm 2023	Quyền sử dụng đất 4.798m <sup>2</sup> tại Khu Dân cư Phú Mỹ An
<b>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bắc Hà</b>			
Khoản vay 1	80.075.380.461	Từ ngày 1 tháng 2 năm 2023 đến ngày 4 tháng 12 năm 2023	Hợp đồng tiền gửi
<b>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Thăng Long</b>			
Khoản vay 1	50.000.000.000	Từ ngày 9 tháng 1 năm 2023 đến ngày 12 tháng 4 năm 2023	Hợp đồng tiền gửi
<b>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam - Chi nhánh Quảng Ninh</b>			
Khoản vay 1	29.867.455.144	Từ ngày 10 tháng 1 năm 2023 đến ngày 27 tháng 12 năm 2023	Hợp đồng tiền gửi
<b>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Cần Thơ</b>			
Khoản vay 1	25.198.283.590	Từ ngày 23 tháng 1 năm 2023 đến ngày 27 tháng 12 năm 2023	Phương tiện vận tải
<b>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong - Chi nhánh Hai Bà Trưng</b>			
Khoản vay 1	16.513.000.000	Từ ngày 6 tháng 1 năm 2023 đến ngày 5 tháng 9 năm 2023	Hợp đồng tiền gửi
<b>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Thăng Long</b>			
Khoản vay 1	9.152.739.148	Đến ngày 29 tháng 3 năm 2023	Hợp đồng tiền gửi
<b>Ngân hàng Thương mại Hàng hải Việt Nam Chi nhánh Long An</b>			
Khoản vay 1	5.558.618.750	Từ ngày 23 tháng 1 năm 2023 đến ngày 24 tháng 10 năm 2023	Quyền sử dụng 23 lô đất tại tỉnh Cần Thơ thuộc sở hữu của Công ty CP Dịch vụ và Đầu tư Đất Xanh Miền Tây
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>799.606.873.853</b>		

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

## 26.2 Các khoản vay dài hạn từ ngân hàng

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

Ngân hàng	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Hình thức đảm bảo
<b>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thủ Thiêm</b>				
Khoản vay 1	818.000.000.000	Từ ngày 25 tháng 4 năm 2023 đến ngày 25 tháng 1 năm 2025	Tài trợ dự án	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của dự án Khu đô thị Bảo Ninh 1
<b>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Hội sở</b>				
Khoản vay 1	220.000.000.000	Từ ngày 25 tháng 3 năm 2023 đến ngày 25 tháng 12 năm 2024	Tài trợ dự án	Quyền sử dụng đất thuộc dự án La Maison Premium
<b>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đệ Nhất - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh</b>				
Khoản vay 1	152.625.000.000	Từ ngày 28 tháng 2 năm 2023 đến ngày 30 tháng 8 năm 2025	Tài trợ dự án	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất
<b>Ngân hàng Thương mại Hàng Hải Việt Nam - Chi nhánh Long An</b>				
Khoản vay 1	72.996.000.000	Từ 26 tháng 1 năm 2023 đến 9 tháng 7 năm 2025	Tài trợ dự án	Quyền sử dụng đất thuộc sở hữu của Đất Xanh Miền Tây
Khoản vay 2	26.963.402.947	Từ 28 tháng 10 năm 2023 đến 9 tháng 7 năm 2025	Tài trợ dự án	Quyền sử dụng đất thuộc sở hữu của Đất Xanh Miền Tây
<b>Ngân hàng Thương mại Hàng Hải Việt Nam - Chi nhánh Sở Giao dịch</b>				
Khoản vay 1	60.000.000.000	Đến ngày 10 tháng 7 năm 2023	Tài trợ dự án	Quyền sử dụng đất tại dự án La Maison Premium
<b>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ Thương Việt Nam - Chi nhánh Thăng Long</b>				
Khoản vay 1	36.953.893.223	Từ ngày 5 tháng 2 năm 2024 đến ngày 18 tháng 5 năm 2024	Tài trợ dự án	Các hợp đồng phân phối độc quyền của Đất Xanh
<b>Ngân hàng Thương mại cổ phần Kỹ Thương Việt Nam - Chi nhánh Đà Nẵng</b>				
Khoản vay 1	2.224.987.883	Đến ngày 15 tháng 4 năm 2023	Mua trụ sở văn phòng	Hợp đồng tiền gửi và Bất động sản tại số 94 Ý Lan Nguyễn Phi, phường Hoa Cường Bắc, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng

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

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

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

#### Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Thanh Hóa

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **TỔNG CỘNG 1.398.668.325.183**

Trong đó:

Vay dài hạn	829.791.433.673
Vay dài hạn đến hạn trả	568.876.891.510

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



## 26.3 Trái phiếu

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

Tổ chức thu xếp phát hành	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Hình thức đảm bảo
<b>Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ đầu tư MB</b>				
Ngày phát hành 27 tháng 7 năm 2022 đến ngày 5 tháng 8 năm 2022	100.000.000.000	Đến ngày 22 tháng 7 năm 2024	Đặt cọc, đầu tư, thanh toán mua sản phẩm của các dự án mới	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của một phần dự án Tiên Hải Center City, tại Xã Tây Giang, Huyện Tiên Hải, Tỉnh Thái Bình.
Chi phí phát hành trái phiếu chưa phân bổ	(2.612.500.000)			
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>97.387.500.000</b>			

**27. VỐN CHỦ SỞ HỮU****27.1 Tình hình tăng (giảm) nguồn vốn chủ sở hữu**

VND

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác thuộc chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
<b>Năm trước</b>							
Số đầu năm	3.224.710.220.000	340.683.172.475	(9.350.460.000)	5.083.303.511	455.990.570.113	1.822.220.452.619	5.839.337.258.718
Phát hành cổ phiếu	357.301.860.000	764.677.916.235	-	-	-	-	1.121.979.776.235
Góp vốn từ cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	311.740.283.665	311.740.283.665
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	538.795.531.509	334.666.878.490	873.462.409.999
Cổ tức trả cho cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	(298.591.819.793)	(298.591.819.793)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(53.514.208.854)	(19.314.499.799)	(72.828.708.653)
Tăng tỷ lệ sở hữu tại các công ty con	-	-	-	-	573.523.898	(573.523.898)	-
Tăng do mua công ty con	-	-	-	-	-	5.108.628.100	5.108.628.099
Giảm do thanh lý công ty con	-	-	-	-	-	(16.682.784.765)	(16.682.784.765)
<b>Số cuối năm</b>	<b>3.582.012.080.000</b>	<b>1.105.361.088.710</b>	<b>(9.350.460.000)</b>	<b>5.083.303.511</b>	<b>941.845.416.666</b>	<b>2.138.573.614.618</b>	<b>7.763.525.043.505</b>

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

(\*) Vào ngày 2 tháng 6 năm 2022, Công ty đã hoàn tất việc phát hành 30.088.254 cổ phiếu 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 Cổ đông 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 Cổ đông 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/ĐHĐCĐ ngày 20 tháng 7 năm 2022. Ngày 14 tháng 12 năm 2022, Công ty đã nhận được Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh lần thứ 17 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp, phê duyệt việc tăng vốn điều lệ từ 4.119.301.130.000 VND lên 4.531.223.770.000 VND.

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

VND

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

## 27.3 Cổ phiếu phổ thông

Số cổ phiếu

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

Mệnh giá cổ phiếu là 10.000 VND/cổ phần.

## 27.4 Lãi trên cổ phiếu

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

VND

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

(\*) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 đã được điều chỉnh lại để phản ánh khoản thực trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của năm 2021 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên ngày 23 tháng 4 năm 2022.

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

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

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



## 28. DOANH THU

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

VND

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

### 28.2 Doanh thu hoạt động tài chính

VND

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

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

VND

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

## 30. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

VND

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

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

VND

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

### 32. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

VND

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

### 33. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

### 33.1 Chi phí thuế TNDN

VND

	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	194.574.527.754	258.426.760.254
Điều chỉnh thuế TNDN trích (thừa) thiếu trong những năm trước	(1.619.642.199)	1.474.993.094
Thu nhập (chi phí) thuế TNDN hoãn lại	(61.944.152.873)	66.692.843.972
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>131.010.732.682</b>	<b>326.594.597.320</b>

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

VND

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

### 33.2 Thuế TNDN hiện hành

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

### 33.3 Chi phí thuế TNDN

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

VND

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



## 34. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

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

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

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Hà An	Công ty trong cùng tập đoàn	Ký quỹ thực hiện dịch vụ	266.000.000.000	543.000.000.000
		Doanh thu dịch vụ môi giới	227.851.719.939	648.163.113.248
		Cho vay	200.000.000.000	-
		Tạm hoàn ứng cho chủ đầu tư	-	2.630.400.000.000
		Lãi cho vay	2.298.630.137	-
		Phí thuê văn phòng	-	1.884.643.050
Các cá nhân	Nhân viên Tập đoàn	Mua đất	203.523.471.800	-
DXG	Công ty mẹ	Lợi nhuận phân chia từ HĐHTKD	8.436.185.024	43.367.677.784
		Doanh thu từ dịch vụ môi giới	246.616.789	1.801.349.050
		Hoàn trả vốn HĐHTKD	-	15.266.000.000
E&C	Công ty trong cùng tập đoàn	Dịch vụ tư vấn phát triển dự án	28.390.799.082	12.860.293.810
Hà Thuận Hùng	Công ty trong cùng tập đoàn	Doanh thu dịch vụ môi giới	15.938.915.304	-
Vicco	Công ty trong cùng tập đoàn	Chi phí thuê văn phòng	8.035.031.902	6.858.234.360
DTMB	Công ty trong cùng tập đoàn	Kí quỹ môi giới dự án	-	9.200.000.000
		Nhận chuyển nhượng BĐS	-	4.310.119.998

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

VND

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
<b>Phải thu ngắn hạn của Khách hàng</b>				
Hà An	Công ty trong cùng tập đoàn	Doanh thu dịch vụ môi giới	736.700.256.061	702.882.227.680
Hà Thuận Hùng	Công ty trong cùng tập đoàn	Doanh thu dịch vụ môi giới	17.532.806.836	-
FBV	Công ty trong cùng tập đoàn	Doanh thu dịch vụ môi giới	5.710.591.000	12.210.591.000
DXG	Công ty mẹ	Doanh thu dịch vụ môi giới	271.278.468	1.799.978.628
DTMB	Công ty trong cùng tập đoàn	Doanh thu dịch vụ môi giới	-	60.686.692.798
			<b>760.214.932.365</b>	<b>777.579.490.106</b>
<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 thu khác</b>				
		Tạm hoàn ứng cho chủ đầu tư	2.439.734.970.356	1.578.882.475.033
Hà An	Công ty trong cùng tập đoàn	Ký quỹ môi giới	1.983.950.000.000	1.684.450.000.000
		Ký quỹ thuê mặt bằng	-	500.000.000
Ông Nguyễn Văn Văn	Nhân viên Tập đoàn	Ký quỹ thực hiện dự án	693.462.750.000	693.462.750.000
		Chi hộ	248.996.160	139.815.000
Charm & CI	Công ty trong cùng tập đoàn	Ký quỹ môi giới dự án	222.382.257.533	182.382.257.533
DXMN	Công ty liên kết	Góp vốn theo HĐHTKD	45.179.472.100	-
FBV	Công ty trong cùng tập đoàn	Góp vốn theo HĐHTKD	14.185.405.800	27.731.362.520
DXG	Công ty mẹ	Chi hộ	2.480.489.982	2.461.012.482
		Ký quỹ	1.800.000.000	9.633.744.458
DTMB	Công ty trong cùng tập đoàn	Tiền đặt cọc, kí quỹ dự án	3.300.000.000	3.500.000.000
Vicco	Công ty trong cùng tập đoàn	Tiền đặt cọc thuê văn phòng	-	1.052.271.720
			<b>5.406.724.341.931</b>	<b>4.184.195.688.746</b>

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



## 35. CÁC CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

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

VND

	Năm nay	Năm trước
Đến 1 năm	12.883.324.125	7.129.311.140
Trên 1 đến 5 năm	8.364.965.236	3.121.751.373
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>21.248.289.361</b>	<b>10.251.062.513</b>

## 36. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

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

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

**Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh**

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Nhóm Công ty như sau:

VND

	Dịch vụ Bất động sản	Đầu tư và phát triển dự án Bất động sản	Loại trừ	Tổng cộng
<b>Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022</b>				
<b>Doanh thu thuần</b>				
Doanh thu hoạt động kinh doanh	2.885.762.707.190	1.691.320.591.925	(480.793.530.042)	4.096.289.769.073
<b>Kết quả hoạt động kinh doanh</b>				
Lợi nhuận gộp của bộ phận	1.643.078.043.644	718.242.303.214	(32.573.493.572)	2.328.746.853.286
Chi phí không phân bổ				(1.599.861.923.779)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh				728.884.929.507
Doanh thu hoạt động tài chính				54.745.468.416
Chi phí tài chính				(148.127.588.351)
Lãi khác				25.448.222.704
Lợi nhuận trước thuế				660.951.032.276
Chi phí thuế TNDN				(192.954.885.555)
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại				61.944.152.873
Lợi nhuận thuần sau thuế				529.940.299.594
Lợi ích cổ đông không kiểm soát				185.411.231.952
<b>Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ</b>				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022				<b>344.529.067.642</b>
<b>Tài sản và công nợ</b>				
Tài sản bộ phận	14.074.356.559.812	2.417.016.068.189	(1.050.253.551.022)	15.441.119.076.979
Tài sản không phân bổ				1.161.140.084.562
<b>Tổng tài sản</b>				<b>16.602.259.161.541</b>
Công nợ bộ phận	8.126.301.242.636	696.969.712.342	(1.059.852.286.998)	7.763.418.667.980
Công nợ không phân bổ				553.956.629.075
<b>Tổng công nợ</b>				<b>8.317.375.297.055</b>

## Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Nhóm Công ty như sau:

VND

	Dịch vụ Bất động sản	Đầu tư và phát triển dự án Bất động sản	Loại trừ	Tổng cộng
<b>Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021</b>				
<b>Doanh thu thuần</b>				
Doanh thu hoạt động kinh doanh	3.639.998.390.907	1.329.361.387.691	(640.553.623.685)	4.328.806.154.913
<b>Kết quả hoạt động kinh doanh</b>				
Lợi nhuận gộp của bộ phận	2.127.985.433.549	565.584.096.001	(32.225.883.393)	2.661.343.646.157
Chi phí không phân bổ				(1.395.591.959.315)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh				1.265.751.686.842
Doanh thu hoạt động tài chính				49.521.699.846
Chi phí tài chính				(79.373.792.219)
Lãi khác				(35.842.587.150)
Lợi nhuận trước thuế				1.200.057.007.319
Chi phí thuế TNDN				(259.901.753.348)
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại				(66.692.843.972)
Lợi nhuận thuần sau thuế				873.462.409.999
Lợi ích cổ đông không kiểm soát				334.666.878.490
<b>Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ</b> Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022				<b>538.795.531.509</b>
<b>Tài sản và công nợ</b>				
Tài sản bộ phận	12.339.175.750.655	2.417.016.068.189	(1.330.726.969.363)	13.425.464.849.481
Tài sản không phân bổ				1.722.346.378.318
<b>Tổng tài sản</b>				<b>15.147.811.227.799</b>
Công nợ bộ phận	7.236.475.304.135	696.969.712.342	(1.319.257.581.971)	6.614.187.434.506
Công nợ không phân bổ				770.098.749.788
<b>Tổng công nợ</b>				<b>7.384.286.184.294</b>

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

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

(Đã ký)

(Đã ký)

(Đã ký)

---

Nguyễn Thị Huyền Trân  
Người lập

---

Nguyễn Huỳnh Quang Tuân  
Kế toán trưởng

---

Phạm Thị Nguyên Thanh  
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 3 năm 2023









