

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 11 năm 2022

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

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

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

Điện thoại: (028) 6252 5252

Fax: (028) 6285 3896

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

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

Nội dung công bố thông tin:

1. Báo cáo tài chính công ty mẹ kiểm toán năm 2021
2. Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán năm 2021
3. Giải trình chênh lệch Lợi nhuận sau thuế trên Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2021 so với cùng kỳ.

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. *nh*

**Nơi nhận:**

- Như trên
- Lưu VT, TC.

**NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT**  
**TỔNG GIÁM ĐỐC**



**PHẠM THỊ NGUYỄN THANH**

**DATXANH SERVICES**

Số/No.: 20 /2022/CV-DXS

V/v: Giải trình chênh lệch LNST BCTC năm 2021

Re: Explanation of the variance in profit after tax of the audited financial statements 2021

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM

Independence - Freedom - Happiness

-----☯★☯-----

TP.HCM, ngày 28 tháng 3 năm 2022

**Kính gửi/Tô:** - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước/ State Securities Committee of Viet Nam

- Sở Giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh/ Ho Chi Minh City Stock Exchange

- Căn cứ quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.

Pursuant to the provisions of Circular No. 96/2020/TT-BTC dated November 16, 2020, on information disclosure on the stock market.

- Căn cứ Báo cáo tài chính riêng và báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán năm 2021 của Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh.

Pursuant to the audited separate financial statements and the audited consolidated financial statements of the year 2021 of Dat Xanh Real Estate Services Joint Stock Company.

Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh (DXS) xin được giải trình về biến động lợi nhuận sau thuế trên báo cáo tài chính riêng và hợp nhất năm 2021 so với cùng kỳ như sau:

Dat Xanh Real Estate Services Joint Stock Company (DXS) explained the variance of profit after tax on the separate and consolidated financial statements of the year 2021 compared to the last year as follows:

Đơn vị tính/Unit: VNĐ

Nội dung/ Items	Năm/Year 2021	Năm/Year 2020	Chênh lệch/ Variance (%)
Lợi nhuận sau thuế / Net profit after tax (BCTC riêng/ Separate financial statements)	292.173.994.120 292,173,994,120	1.046.729.253.650 1,046,729,253,650	(72%) (72%)
Lợi nhuận sau thuế / Net profit after tax (BCTC hợp nhất/ Consolidated financial statements)	873.462.409.999 873,462,409,999	1.135.538.485.728 1,135,538,485,728	(23%) (23%)
Lợi nhuận sau thuế thuộc về cổ đông Công ty mẹ / Net profit after tax attributable to shareholders of the Parent company (BCTC hợp nhất/ Consolidated financial statements)	538.795.531.509 538,795,531,509	873.250.678.942 873,250,678,942	(38%) (38%)




Nguyên nhân/ *Reasons:*

Chỉ tiêu Lợi nhuận sau thuế của Công ty trên BCTC riêng và Lợi nhuận sau thuế trên BCTC hợp nhất năm 2021 giảm so với năm 2020. Nguyên nhân do dịch Covid-19 ảnh hưởng đến tiến độ bán hàng, ghi nhận doanh thu của Công ty, ngoài ra Công ty thực hiện trích lập dự phòng các khoản phải thu và đồng thời tăng chi phí hoạt động do mở rộng Hệ thống và đầu tư cho các mảng kinh doanh mới.

*The net profit after tax of the company in the separate financial statements and the net profit after tax in the consolidated financial statements of the year 2021 decreased compared to last year. The reasons are the impact of the Covid-19 pandemic on the sales of the company, the provision for receivables, and the operating costs increased because of system expanding, and new business areas investment.*

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

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

Nơi nhận/ *Recipients:*

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

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

**TỔNG GIÁM ĐỐC**  
**GENERAL DIRECTOR**  
  
**PHẠM THỊ NGUYỄN THANH**





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

Báo cáo tài chính riêng

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021





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

## MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Tổng Giám đốc	2
Báo cáo kiểm toán độc lập	3 - 4
Bảng cân đối kế toán riêng	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	8 - 9
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	10 - 31

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

## THÔNG TIN CHUNG

### CÔNG TY

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

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

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

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

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Nguyễn Trường Sơn	Chủ tịch Thành viên	bổ nhiệm ngày 18 tháng 10 năm 2021 miễn nhiệm ngày 18 tháng 10 năm 2021
Ông Lương Trí Thìn	Chủ tịch Thành viên	miễn nhiệm ngày 18 tháng 10 năm 2021 bổ nhiệm ngày 18 tháng 10 năm 2021
Bà Đỗ Thị Thái	Phó Chủ tịch	miễn nhiệm ngày 4 tháng 5 năm 2021
Ông Hà Đức Hiếu	Thành viên	
Ông Phạm Anh Khởi	Thành viên	
Ông Trần Thanh Tân	Thành viên độc lập	bổ nhiệm ngày 4 tháng 5 năm 2021

### ỦY BAN KIỂM TOÁN

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

Ông Trần Thanh Tân	Chủ tịch
Ông Hà Đức Hiếu	Thành viên

### BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Bà Phạm Thị Nguyên Thanh	Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 18 tháng 10 năm 2021
Ông Nguyễn Trường Sơn	Giám đốc điều hành	miễn nhiệm ngày 18 tháng 10 năm 2021
Bà Lê Trần Bích Thùy	Tổng Giám đốc	miễn nhiệm ngày 18 tháng 10 năm 2021
	Phó Tổng giám đốc	miễn nhiệm ngày 13 tháng 12 năm 2021

### 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	bổ nhiệm ngày 18 tháng 10 năm 2021
Ông Nguyễn Trường Sơn	miễn nhiệm ngày 18 tháng 10 năm 2021

### KIỂM TOÁN VIÊN

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



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

## BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC

Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021.

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

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

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

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

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

### CÔNG BỐ CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính riêng kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2021, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 để ngày 21 tháng 3 năm 2022.

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



Phạm Thị Nguyên Thanh  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 21 tháng 3 năm 2022



Số tham chiếu: 61441573/22630898

## **BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh ("Công ty") được lập ngày 21 tháng 3 năm 2022 và được trình bày từ trang 5 đến trang 31, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng vào ngày 31 tháng 12 năm 2021, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính kèm theo.

### ***Trách nhiệm của Tổng Giám đốc***

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

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

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

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

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



Building a better  
working world

### Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2021, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

### Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



Trần Nam Dũng  
Phó Tổng Giám đốc  
Giấy CNĐKHN kiểm toán  
Số: 3021-2019-004-1

Dương Phúc Kiên  
Kiểm toán viên  
Giấy CNĐKHN kiểm toán  
Số: 4613-2018-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 21 tháng 3 năm 2022



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>5.561.145.354.389</b>	<b>3.282.163.850.197</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>4</b>	<b>949.651.685.459</b>	<b>562.677.614.302</b>
111	1. Tiền		38.351.685.459	23.977.614.302
112	2. Các khoản tương đương tiền		911.300.000.000	538.700.000.000
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư ngắn hạn</b>		-	<b>5.000.000.000</b>
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		-	5.000.000.000
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>4.584.349.239.893</b>	<b>2.691.186.822.377</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	777.304.306.052	464.750.521.290
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	217.493.882.821	200.354.271.432
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn		-	7.650.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	7	3.591.618.809.353	2.019.294.848.161
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(2.067.758.333)	(862.818.506)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>		<b>1.949.338.805</b>	<b>2.503.916.667</b>
141	1. Hàng tồn kho		1.949.338.805	2.503.916.667
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>25.195.090.232</b>	<b>20.795.496.851</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	8	24.885.595.830	20.795.496.851
153	2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		309.494.402	-
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>2.781.842.413.768</b>	<b>2.703.879.288.062</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>36.000.000</b>	<b>1.557.578.774</b>
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn		-	802.000.000
216	2. Phải thu dài hạn khác		36.000.000	755.578.774
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>22.014.631.705</b>	<b>3.445.411.623</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình		993.020.945	1.508.922.279
222	Nguyên giá		1.477.233.489	1.833.282.120
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(484.212.544)	(324.359.841)
227	2. Tài sản cố định vô hình		21.021.610.760	1.936.489.344
228	Nguyên giá		24.080.973.475	2.640.707.200
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(3.059.362.715)	(704.217.856)
<b>240</b>	<b>III. Tài sản dở dang dài hạn</b>		-	<b>20.511.138.248</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		-	20.511.138.248
<b>250</b>	<b>IV. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>9</b>	<b>2.759.187.595.957</b>	<b>2.677.293.441.823</b>
251	1. Đầu tư vào công ty con		3.076.717.892.118	2.684.343.083.783
254	2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(317.530.296.161)	(7.049.641.960)
<b>260</b>	<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>604.186.106</b>	<b>1.071.717.594</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		496.603.370	803.571.156
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	20.3	107.582.736	268.146.438
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>8.342.987.768.157</b>	<b>5.986.043.138.259</b>



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>2.862.631.245.568</b>	<b>1.893.642.865.657</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>2.862.631.245.568</b>	<b>1.893.642.865.657</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	10	46.047.200.805	16.319.554.523
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn		1.751.071.365	2.001.071.364
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	11	7.130.573.569	213.706.555.255
314	4. Phải trả người lao động		4.734.696.966	6.878.163.051
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	12	33.351.932.612	14.279.160.769
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	13	2.702.300.160.743	1.616.627.176.524
320	7. Vay ngắn hạn	14	27.500.000.000	-
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		39.815.609.508	23.831.184.171
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>5.480.356.522.589</b>	<b>4.092.400.272.602</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>15.1</b>	<b>5.480.356.522.589</b>	<b>4.092.400.272.602</b>
411	1. Vốn cổ phần		3.582.012.080.000	3.224.710.220.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		3.582.012.080.000	3.224.710.220.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		1.105.361.088.710	340.683.172.475
421	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		792.983.353.879	527.006.880.127
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		500.809.359.759	10.077.626.477
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		292.173.994.120	516.929.253.650
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>8.342.987.768.157</b>	<b>5.986.043.138.259</b>



Phạm Võ Quang Đại  
Người lập



Nguyễn Huỳnh Quang Tuấn  
Kế toán trưởng





Phạm Thị Nguyên Thanh  
Tổng Giám đốc

Ngày 21 tháng 3 năm 2022

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu cung cấp dịch vụ	16.1	694.165.954.434	1.030.272.446.726
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	16.1	-	(529.768.350)
10	3. Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ	16.1	694.165.954.434	1.029.742.678.376
11	4. Giá vốn dịch vụ cung cấp	17	(373.445.455.826)	(159.818.200.024)
20	5. Lợi nhuận gộp cung cấp dịch vụ		320.720.498.608	869.924.478.352
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	16.2	342.549.306.913	421.414.520.912
22	7. Chi phí tài chính	18	(312.741.955.567)	(7.155.669.357)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(2.261.301.366)	(106.027.397)
25	8. Chi phí bán hàng	19	(38.919.165.757)	(36.633.348.187)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	19	(22.276.796.433)	(24.741.071.598)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		289.331.887.764	1.222.808.910.122
31	11. Thu nhập khác		7.337.176.800	289.207.991
32	12. Chi phí khác		(3.988.350.497)	(13.167.859.328)
40	13. Lợi nhuận (lỗ) khác		3.348.826.303	(12.878.651.337)
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		292.680.714.067	1.209.930.258.785
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	20.1	(346.156.245)	(163.246.405.135)
52	16. (Chi phí) thu nhập thuế TNDN hoãn lại	20.3	(160.563.702)	45.400.000
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		292.173.994.120	1.046.729.253.650

*Phạm Võ Quang Đại*

Phạm Võ Quang Đại  
Người lập

*Nguyễn Huỳnh Quang Tuấn*

Nguyễn Huỳnh Quang Tuấn  
Kế toán trưởng



*Phạm Thị Nguyên Thanh*  
Phạm Thị Nguyên Thanh  
Tổng Giám đốc

Ngày 21 tháng 3 năm 2022



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
01	<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>		<b>292.680.714.067</b>	<b>1.209.930.258.785</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn tài sản cố định		2.763.233.180	794.118.844
03	Dự phòng		311.685.594.028	7.049.641.960
05	Lãi từ hoạt động đầu tư	16.2	(342.549.306.913)	(421.414.520.912)
06	Chi phí lãi vay	18	2.261.301.366	106.027.397
08	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>266.841.535.728</b>	<b>796.465.526.074</b>
09	Tăng các khoản phải thu		(1.905.121.690.929)	(833.757.682.846)
10	Giảm (tăng) hàng tồn kho		554.577.862	(237.676.248)
11	Tăng các khoản phải trả		1.087.375.256.515	1.589.212.303.993
12	Tăng chi phí trả trước		(3.783.131.193)	(20.186.784.831)
14	Tiền lãi vay đã trả		(221.530.957)	(106.027.397)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	11	(164.478.759.552)	(131.084.650.459)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(10.213.095.031)	(2.958.832.091)
20	<b>Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>(729.046.837.557)</b>	<b>1.397.346.176.195</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định		(1.069.379.391)	(13.543.112.734)
23	Tiền chi cho vay và tiền gửi ngân hàng		(250.000.000.000)	(487.802.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay và tiền gửi ngân hàng		257.452.000.000	657.460.000.000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(392.374.808.335)	(1.505.829.109.233)
27	Tiền thu lãi tiền gửi, cổ tức		352.533.320.205	400.821.363.724
30	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư</b>		<b>(33.458.867.521)</b>	<b>(948.892.858.243)</b>
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu	15.1	1.121.979.776.235	565.393.392.475
33	Tiền thu từ đi vay		27.500.000.000	5.000.000.000
34	Tiền trả nợ gốc vay		-	(5.000.000.000)
36	Cổ tức đã trả	15.2	-	(531.928.431.909)
40	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>		<b>1.149.479.776.235</b>	<b>33.464.960.566</b>



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		386.974.071.157	481.918.278.518
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		562.677.614.302	80.759.335.784
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	949.651.685.459	562.677.614.302



Phạm Võ Quang Đại  
Người lập



Nguyễn Huỳnh Quang Tuấn  
Kế toán trưởng




Phạm Thị Nguyên Thanh  
Tổng Giám đốc

Ngày 21 tháng 3 năm 2022

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY**

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

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

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

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

Số lượng nhân viên của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 là 261 (31 tháng 12 năm 2020: 382).

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY**

**2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng**

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 để ngày 21 tháng 3 năm 2022.

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

**2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng**

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

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

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

**2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng**

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)**

**2.4 Kỳ kế toán năm**

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

**2.5 Đơn vị tiền tệ kế toán**

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

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

**3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền**

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

**3.2 Hàng tồn kho**

*Hàng hóa bất động sản*

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

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

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

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

*Dự phòng giảm giá hàng tồn kho*

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
 vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**3.3 Các khoản phải thu**

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

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

**3.4 Tài sản cố định hữu hình**

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

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

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

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

**3.5 Tài sản cố định vô hình**

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

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

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

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

**3.6 Khấu hao và hao mòn**

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

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

**3.7 Chi phí đi vay**

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**3.8 Chi phí trả trước**

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

**3.9 Các khoản đầu tư**

*Đầu tư vào các công ty con*

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

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

*Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư góp vốn*

Dự phòng cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này vào ngày kết thúc năm tài chính. Tăng hoặc giảm số dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

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

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

**3.11 Phân chia lợi nhuận**

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

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

*Quỹ khen thưởng, phúc lợi*

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

**3.12 Ghi nhận doanh thu**

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

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

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

*Tiền lãi*

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

*Cổ tức*

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**3.13 Thuế**

*Thuế thu nhập hiện hành*

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

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

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

*Thuế thu nhập hoãn lại*

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

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

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

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

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

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**3.14 Các bên liên quan**

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

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	189.039.857	175.197.253
Tiền gửi ngân hàng	38.162.645.602	23.802.417.049
Các khoản tương đương tiền (*)	911.300.000.000	538.700.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>949.651.685.459</u></b>	<b><u>562.677.614.302</u></b>

(\*) Các khoản tương đương tiền thể hiện các khoản tiền gửi ngắn hạn có kỳ hạn gốc một (1) tháng tại các ngân hàng thương mại và hưởng lãi suất 2.5 - 4%/năm.

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu từ khách hàng	690.806.468	1.578.896.923
- Công ty TNHH DCT Partners Việt Nam	522.532.801	1.563.803.442
- Khác	168.273.667	15.093.481
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 21)	776.613.499.584	463.171.624.367
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>777.304.306.052</u></b>	<b><u>464.750.521.290</u></b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn của khách hàng	(127.050.000)	-
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b><u>777.177.256.052</u></b>	<b><u>464.750.521.290</u></b>

**6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước cho người bán	189.443.968.476	176.953.240.304
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư và Thương mại Thăng Long	158.128.975.466	158.128.975.466
- Khác	31.314.993.010	18.824.264.838
Trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh số 21)	28.049.914.345	23.401.031.128
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>217.493.882.821</u></b>	<b><u>200.354.271.432</u></b>
Dự phòng trả trước cho người bán ngắn hạn	-	(862.818.506)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b><u>217.493.882.821</u></b>	<b><u>199.491.452.926</u></b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**7. PHẢI THU KHÁC**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>		
Ký quỹ cho các hợp đồng tiếp thị và phân phối dự án bất động sản (*)	1.871.897.410.067	1.330.332.257.533
Tạm hoàn ứng cho chủ đầu tư	1.578.882.475.033	586.750.000.000
Vốn góp theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD") (**)	88.879.472.100	45.000.000.000
Cổ tức	24.804.925.264	26.342.468.421
Ứng trước tiền sử dụng đất nhà ở xã hội dự án Khu dân cư Gold Hill	15.000.000.000	15.000.000.000
Khác	12.154.526.889	15.870.122.207
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.591.618.809.353</b>	<b>2.019.294.848.161</b>
Dự phòng phải thu khác	(1.940.708.333)	-
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>3.589.678.101.020</b>	<b>2.019.294.848.161</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 21)</i>	<i>3.569.506.057.907</i>	<i>1.994.156.593.109</i>
<i>Phải thu bên khác</i>	<i>22.112.751.446</i>	<i>25.138.255.052</i>

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

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

**8. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC NGẮN HẠN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí hoa hồng môi giới	24.410.904.927	18.683.260.925
Công cụ, dụng cụ	107.978.337	1.262.441.740
Khác	366.712.566	849.794.186
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>24.885.595.830</b>	<b>20.795.496.851</b>

**9. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư vào công ty con	3.076.717.892.118	2.684.343.083.783
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	(317.530.296.161)	(7.049.641.960)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>2.759.187.595.957</b>	<b>2.677.293.441.823</b>

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

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Chi tiết đầu tư vào công ty con như sau:

Tên công ty con	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Số cuối năm		Số đầu năm	
			Tỷ lệ sở hữu %	Giá gốc đầu tư VND	Tỷ lệ sở hữu %	Giá gốc đầu tư VND
Công ty Cổ phần Đất Xanh Miền Trung ("Đất Xanh Miền Trung") (i)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	55	812.029.900.000	55	774.629.900.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Địa ốc Đất Xanh Miền Bắc ("Đất Xanh Miền Bắc") (ii)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	63,5	700.367.541.498	63,5	553.260.261.498
Công ty Cổ phần Bất động sản LinkGroup ("LinkGroup") (iii)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	80,5	624.783.399.435	80,5	544.312.591.100
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Đất Xanh Đông Nam Bộ ("Đất Xanh Đông Nam Bộ")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	70	299.153.869.035	70	299.153.869.035
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Đất Xanh Miền Nam ("Đất Xanh Miền Nam")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	65	227.028.645.600	65	227.028.645.600
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Đất Xanh Miền Tây ("Đất Xanh Miền Tây") (iv)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	61	112.655.920.000	61	102.895.920.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất Động Sản Đất Xanh Nam Trung Bộ ("Đất Xanh Nam Trung Bộ")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	71	107.152.570.550	71	107.152.570.550
Công ty Cổ phần Công nghệ Ihouzz (v)	Phát triển công nghệ	Đang hoạt động	53	106.000.000.000	54	4.998.000.000
Công ty Cổ phần Đất Xanh Premium ("Đất Xanh Premium")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	59	26.885.120.000	59	26.885.120.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Đất Xanh Miền Đông ("Đất Xanh Miền Đông") (vi)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	61	19.369.400.000	61	14.733.400.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ Tài chính Bất động sản Tulip ("Bất động sản Tulip") (vii)	Dịch vụ tài chính bất động sản	Đang hoạt động	60	15.904.720.000	60	7.800.000.000
Công ty Cổ phần Công nghệ Bất động sản Việt Nam ("Công Nghệ BĐS")	Phát triển công nghệ	Đang hoạt động	51	14.328.270.000	51	14.328.270.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ Nam Bộ Invest ("Đất Xanh Nam Bộ")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	63	4.414.536.000	63	4.414.536.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Quốc tế ("Bất động sản Quốc tế") (viii)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	64,9	3.894.000.000	-	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Đất Xanh Plus ("Đất Xanh Plus")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	55	2.750.000.000	55	2.750.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>				<b>3.076.717.892.118</b>		<b>2.684.343.083.783</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

- (i) Vào ngày 25 tháng 6 năm 2021, Công ty đã góp thêm vốn vào Đất Xanh Miền Trung với tổng giá trị 37.400.000.000 VND theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 04/2021/NQ-HĐQT ngày 28 tháng 4 năm 2021.
- (ii) Vào ngày 6 tháng 5 năm 2021, Công ty đã góp thêm vốn vào Đất Xanh Miền Bắc với tổng giá trị là 147.107.280.000 VND theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông số 03/2021/NQ-ĐHĐCĐ ngày 19 tháng 3 năm 2021.
- (iii) Vào ngày 25 tháng 6 năm 2021, Công ty đã góp thêm vốn vào LinkGroup với tổng giá trị là 80.470.808.335 VND theo theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông số 02/2021/NQ-ĐHĐCĐ ngày 15 tháng 4 năm 2021.
- (iv) Vào ngày 6 tháng 5 năm 2021, Công ty đã góp thêm vốn vào Đất Xanh Miền Tây với tổng giá trị là 9.760.000.000 VND theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông số 01/2021/NQ-ĐHĐCĐ ngày 26 tháng 3 năm 2021.
- (v) Trong năm, công ty đã góp thêm vốn vào Ihouzz với tổng giá trị là 102.002.000.000 VND theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 35/2020/NQ-HĐQT ngày 23 tháng 11 năm 2020 và số 17-01/2021/NQ-DXS/HĐQT ngày 18 tháng 10 năm 2021.  
Ngoài ra, Công ty đã chuyển nhượng 100.000 cổ phần tại Ihouzz với tổng giá trị là 1.000.000.000 VND, theo đó, tỷ lệ sở hữu của Công ty tại Ihouzz đã giảm còn 53%.
- (vi) Vào ngày 28 tháng 5 năm 2021, Công ty đã góp thêm vốn vào Đất Xanh Miền Đông với tổng giá trị là 4.636.000.000 VND theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông số 23/2021/NQ-ĐHĐCĐ ngày 18 tháng 5 năm 2021.
- (vii) Vào ngày 11 tháng 11 năm 2021, Công ty đã góp thêm vốn vào Bất động sản Tulip với tổng giá trị là 8.104.720.000 VND theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 17-02/2021/NQ-DXS/HĐQT ngày 18 tháng 10 năm 2021.
- (viii) Vào ngày 5 tháng 8 năm 2021, Công ty đã góp thêm vốn vào Đất Xanh International với tổng giá trị là 3.894.000.000 VND theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 5A/2021/NQ-HĐQT ngày 07 tháng 04 năm 2021.

**10. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả nhà cung cấp	9.262.130.189	15.860.430.630
- Công ty Cổ phần Địa ốc Kim Phát	1.881.058.694	1.881.058.694
- Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Du lịch Khang Hưng	-	7.022.417.430
- Khác	7.381.071.495	6.956.954.506
Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 21)	36.785.070.616	459.123.893
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>46.047.200.805</b>	<b>16.319.554.523</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

	VND			
	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	Số cuối năm
Thuế thu nhập doanh nghiệp	164.444.683.340	346.156.245	(164.478.759.552)	312.080.033
Thuế giá trị gia tăng	42.035.912.117	43.289.411.775	(81.025.219.935)	4.300.103.957
Thuế thu nhập cá nhân	2.972.012.507	11.359.893.904	(12.010.908.769)	2.320.997.642
Thuế khác	4.253.947.291	3.993.387.479	(8.049.942.833)	197.391.937
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>213.706.555.255</b>	<b>58.988.849.403</b>	<b>(265.564.831.089)</b>	<b>7.130.573.569</b>

**12. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí hoa hồng môi giới và quảng cáo	32.694.040.287	13.681.268.444
Khác	657.892.325	597.892.325
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>33.351.932.612</b>	<b>14.279.160.769</b>

**13. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Nhận ký quỹ từ khách hàng mua bất động sản - theo ủy quyền của chủ đầu tư	2.572.540.582.048	1.516.494.562.233
Nhận đặt cọc, ký quỹ dịch vụ môi giới	108.570.000.564	99.810.000.564
Nhận vốn góp hợp tác kinh doanh	20.000.000.000	-
Khác	1.189.578.131	322.613.727
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.702.300.160.743</b>	<b>1.616.627.176.524</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 21)</i>	110.731.369.904	75.500.000.000
<i>Phải trả khác</i>	2.591.568.790.839	1.541.127.176.524

**14. VAY NGẮN HẠN**

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn tín chấp bên liên quan để bổ sung vốn lưu động được trình bày như sau (Thuyết minh số 21):

Bên vay	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc	Lãi suất (%/năm)
<b>Công ty Cổ phần Công nghệ Ihouzz</b>			
Khoản vay 1	15.000.000.000	Ngày 4 tháng 10 năm 2022	9,0
Khoản vay 2	12.500.000.000	Ngày 5 tháng 7 năm 2022	8,0
	<b>27.500.000.000</b>		



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

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 15. VỐN CHỦ SỞ HỮU

#### 15.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	VND
<b>Năm trước</b>				
Số dư đầu năm	3.000.000.000.000	-	33.321.288.227	3.033.321.288.227
Tăng vốn	224.710.220.000	340.683.172.475	-	565.393.392.475
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	1.046.729.253.650	1.046.729.253.650
Cổ tức công bố	-	-	(529.800.000.000)	(529.800.000.000)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	(23.243.661.750)	(23.243.661.750)
Số dư cuối năm	3.224.710.220.000	340.683.172.475	527.006.880.127	4.092.400.272.602
<b>Năm nay</b>				
Số dư đầu năm	3.224.710.220.000	340.683.172.475	527.006.880.127	4.092.400.272.602
Tăng vốn (i)	357.301.860.000	764.677.916.235	-	1.121.979.776.235
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	292.173.994.120	292.173.994.120
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	(26.197.520.368)	(26.197.520.368)
Số dư cuối năm	3.582.012.080.000	1.105.361.088.710	792.983.353.879	5.480.356.522.589

(i) Vào ngày 29 tháng 4 năm 2021, Công ty đã hoàn tất việc phát hành 35.730.186 cổ phiếu phổ thông với giá phát hành 32.000 VND/cổ phiếu, theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 05/2021/NQ-DXS/ĐHĐCĐ ngày 29 tháng 3 năm 2021. Việc tăng vốn này đã được SKHĐT Thành phố Hồ Chí Minh thông qua khi cấp GCNĐKDN điều chỉnh lần thứ 14 ngày 24 tháng 5 năm 2021.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**15. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

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

	Năm nay	VND Năm trước
<b>Vốn đã góp của chủ sở hữu</b>		
Vốn góp đầu năm	3.224.710.220.000	3.000.000.000.000
Tăng trong năm	<u>357.301.860.000</u>	<u>224.710.220.000</u>
Vốn góp cuối năm	<u>3.582.012.080.000</u>	<u>3.224.710.220.000</u>
<b>Cổ tức</b>		
Cổ tức đã công bố	-	529.800.000.000
Cổ tức đã trả bằng tiền	-	531.928.431.909

**15.3 Cổ phiếu phổ thông**

	<u>Số lượng cổ phiếu</u>	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Cổ phiếu được phép phát hành	358.201.208	322.471.022
Cổ phiếu đã phát hành <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	358.201.208	322.471.022
Cổ phiếu đang lưu hành <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	358.201.208	322.471.022

Mệnh giá cổ phiếu là 10.000 VND/cổ phần.

**16. DOANH THU**

**16.1 Doanh thu cung cấp dịch vụ**

	Năm nay	VND Năm trước
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>694.165.954.434</b>	<b>1.030.272.446.726</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu dịch vụ bất động sản</i>	694.165.954.434	1.030.272.446.726
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>		
Hàng bán trả lại	-	(529.768.350)
<b>Doanh thu thuần</b>	<u><b>694.165.954.434</b></u>	<u><b>1.029.742.678.376</b></u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu đối với bên liên quan (Thuyết minh số 21)</i>	661.277.648.710	751.417.014.473
<i>Doanh thu đối với bên khác</i>	32.888.305.724	278.325.663.903



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**16. DOANH THU (tiếp theo)**

**16.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Cổ tức được chia	310.977.911.334	405.866.442.105
Lãi tiền gửi	<u>31.571.395.579</u>	<u>15.548.078.807</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>342.549.306.913</u></b>	<b><u>421.414.520.912</u></b>

**17. GIÁ VỐN DỊCH VỤ CUNG CẤP**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn dịch vụ bất động sản	<u>373.445.455.826</u>	<u>159.818.200.024</u>

**18. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Dự phòng đầu tư	310.480.654.201	7.049.641.960
Chi phí lãi vay	<u>2.261.301.366</u>	<u>106.027.397</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>312.741.955.567</u></b>	<b><u>7.155.669.357</u></b>

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Chi phí bán hàng</b>	<b>38.919.165.757</b>	<b>36.633.348.187</b>
Chi phí nhân viên	24.907.587.450	28.091.983.965
Chi phí dịch vụ mua ngoài	11.552.395.472	7.831.573.532
Chi phí khấu hao	2.047.542.180	86.726.657
Chi phí khác	411.640.655	623.064.033
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>22.276.796.433</b>	<b>24.741.071.598</b>
Chi phí nhân viên	12.634.518.815	10.688.875.845
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.146.553.856	10.569.189.736
Công cụ dụng cụ	435.777.642	444.654.858
Chi phí khác	<u>5.059.946.120</u>	<u>3.038.351.159</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>61.195.962.190</u></b>	<b><u>61.374.419.785</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 20. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

Các báo cáo thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với các loại nghiệp vụ khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính riêng có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

### 20.1 Chi phí thuế TNDN

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong năm trước	346.156.245	-
Chi phí thuế TNDN hiện hành	-	163.246.405.135
Chi phí (thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	160.563.702	(45.400.000)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>506.719.947</b>	<b>163.201.005.135</b>

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>292.680.714.067</b>	<b>1.209.930.258.785</b>
Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Công ty	58.536.142.813	241.986.051.757
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Chi phí không được trừ	860.512.372	2.388.241.799
Cổ tức nhận được	(62.195.582.267)	(81.173.288.421)
Lỗi chuyển sang các năm sau	2.786.927.082	-
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong năm trước	346.156.245	-
Điều chỉnh thuế TNDN hoãn lại	172.563.702	-
<b>Chi phí thuế TNDN</b>	<b>506.719.947</b>	<b>163.201.005.135</b>

### 20.2 Thuế TNDN hiện hành

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**20.3 Thuế TNDN hoãn lại**

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

	VND			
	<i>Bảng cân đối kế toán riêng</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Dự phòng phải thu khó đòi	-	172.563.702	(172.563.702)	-
Chi phí phải trả	100.000.000	88.000.000	12.000.000	45.400.000
Thuế TNDN đã nộp từ các khoản tiền thanh toán theo tiến độ của khách hàng (*)	<u>7.582.736</u>	<u>7.582.736</u>	-	-
<b>Tài sản thuế TNDN hoãn lại</b>	<b><u>107.582.736</u></b>	<b><u>268.146.438</u></b>		
<b>Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại tính vào báo cáo kết quả kinh doanh riêng</b>			<b><u>(160.563.702)</u></b>	<b><u>45.400.000</u></b>

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

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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	VND	
			<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Hà An	Công ty trong cùng tập đoàn	Doanh thu từ dịch vụ môi giới	642.297.839.958	466.137.497.972
		Ký quỹ môi giới	543.000.000.000	1.141.450.000.000
		Lãi cho vay	-	8.232.328.767
Đất Xanh Miền Bắc	Công ty con	Cổ tức được chia	155.575.000.000	23.103.000.000
		Góp vốn	147.107.280.000	21.947.850.000
		Phí dịch vụ môi giới	3.096.487.336	370.154.727
		Nhận chuyển nhượng dự án	-	158.128.975.466
		Nhận hoàn vốn theo HĐHTKD	-	128.849.066.000
		Doanh thu được chia từ HĐHTKD	-	76.251.876.101

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

			VND	
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Ihouzz	Công ty con	Góp vốn	102.002.000.000	-
		Đi vay	27.500.000.000	-
		Nhận góp vốn theo HĐHTKD	20.000.000.000	-
		Cho vay	2.452.000.000	802.000.000
		Lãi cho vay	2.261.301.366	-
		Thanh lý tài sản	688.488.861	-
LinkGroup	Công ty con	Cổ tức được chia	80.754.490.281	-
		Góp vốn	80.470.808.335	-
		Phí dịch vụ môi giới	6.734.593.903	740.524.302
		Nhận ký quỹ	1.000.000.000	-
		Doanh thu được chia từ HĐHTKD	149.925.546	19.085.042.754
Đất Xanh Miền Nam	Công ty con	Phí dịch vụ môi giới	65.900.179.192	31.251.344.035
		Nhận ký quỹ	62.380.000.000	-
		Góp vốn theo HĐHTKD	24.000.000.000	-
		Doanh thu được chia từ HĐHTKD	11.872.431.366	39.781.261.181
		Doanh thu môi giới	391.276.962	1.850.421.130
Đất Xanh Miền Trung	Công ty con	Cổ tức được chia	55.000.000.000	294.047.600.000
		Góp vốn	37.400.000.000	279.345.000.000
		Nhận hoàn vốn theo HĐHTKD	-	67.326.763.600
		Doanh thu môi giới	-	56.210.868.636
		Doanh thu được chia từ HĐHTKD	-	13.835.505.060
Đất Xanh Đông Nam Bộ	Công ty con	Góp vốn theo HĐHTKD	45.179.472.100	-
		Phí dịch vụ môi giới	20.909.026.829	7.191.401.499
		Nhận ký quỹ	1.000.000.000	-
		Cổ tức được chia	-	59.726.368.421
		Góp vốn	-	56.740.050.000
Công ty TNHH Charm & CI Việt Nam ("Charm & CI")	Công ty trong cùng tập đoàn	Ký quỹ môi giới	-	182.382.257.533



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

VND				
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Đất Xanh Miền Tây	Công ty con	Cổ tức được chia	14.768.421.053	8.589.473.684
		Góp vốn	9.760.000.000	8.160.000.000
		Nhận hoàn vốn theo HĐHTKD	1.500.000.000	-
		Phí dịch vụ môi giới	999.730.042	536.539.611
		Doanh thu được chia từ HĐHTKD	-	21.312.115.878
		Góp vốn theo HĐHTKD	-	5.000.000.000
Đất Xanh Nam Trung Bộ	Công ty con	Cổ tức được chia	-	20.400.000.000
		Góp vốn	-	19.380.000.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Miền Bắc ("DXI")	Công ty trong cùng tập đoàn	Doanh thu môi giới	-	56.407.363.637
Đất Xanh Premium	Công ty con	Phí dịch vụ môi giới	15.416.916.118	10.655.325.625
Đất Xanh Miền Đông	Công ty con	Phí dịch vụ môi giới	24.999.042.494	8.912.794.983
		Cổ tức được chia	4.880.000.000	-
		Góp vốn	4.636.000.000	-
		Doanh thu môi giới	2.452.091.406	-
Bất động sản Tulip	Công ty con	Góp vốn	8.104.720.000	7.800.000.000
		Doanh thu môi giới	501.250.000	-
Nam Bộ Invest	Công ty con	Phí dịch vụ môi giới	6.202.998.061	2.328.993.266
Đất Xanh Plus	Công ty con	Phí dịch vụ môi giới	2.408.931.568	403.210.146
		Góp vốn	-	2.750.000.000
Công ty Cổ phần Vicco Sài Gòn	Công ty trong cùng tập đoàn	Phí thuê văn phòng	6.415.175.700	4.918.301.370
Công ty Cổ phần Bất động sản Linkhouse ("Linkhouse")	Công ty con	Phí dịch vụ môi giới	3.571.220.015	362.970.128
		Doanh thu môi giới	1.557.708.898	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

				VND	
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>	
DXG	Công ty mẹ	Phí dịch vụ môi giới	1.055.124.574	-	-
		Cổ tức công bố	-	-	479.469.000.000
		Nhận hoàn vốn theo HĐHTKD	-	-	376.932.859.350
Bất động sản Quốc tế	Công ty con	Góp vốn	3.894.000.000	-	-
Ông Lương Trí Thìn	Cổ đông	Mua cổ phần	-	-	374.499.021.445
		Nhận góp vốn	-	-	374.498.948.677
		Cổ tức	-	-	42.384.000.000
Ông Hà Đức Hiếu	Cổ đông	Mua cổ phần	-	-	100.389.408.908
		Nhận góp vốn	-	-	100.389.370.680
		Cổ tức	-	-	7.947.000.000
Ông Nguyễn Trường Sơn	Cổ đông	Nhận góp vốn	-	-	59.999.448.981
		Mua cổ phần	-	-	58.176.764.780

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

					VND	
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>		
<b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</b>						
Hà An	Công ty trong cùng tập đoàn	Doanh thu môi giới	698.691.310.946	373.314.546.386		
DXI	Bên liên quan	Doanh thu môi giới	60.686.692.798	60.686.692.798		
Đất Xanh Miền Nam	Công ty con	Doanh thu môi giới	12.410.710.132	26.915.240.640		
Đất Xanh Miền Tây	Công ty con	Doanh thu được chia từ HĐHTKD	1.683.733.658	1.683.733.658		
Đất Xanh Miền Đông	Công ty con	Doanh thu môi giới	1.293.802.383	-		
Đất Xanh Miền Bắc	Công ty con	Doanh thu môi giới	-	123.796.442		
Các công ty khác	Công ty con	Doanh thu được chia từ HĐHTKD và môi giới	1.847.249.667	447.614.443		
			<b>776.613.499.584</b>	<b>463.171.624.367</b>		



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Vào ngày kết thúc năm tài chính, các khoản phải thu với các bên liên quan như sau:(tiếp theo)

				VND	
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	
<b><i>Trả trước cho người bán ngắn hạn</i></b>					
Đất Xanh Đông Nam Bộ	Công ty con	Tạm ứng phí dịch vụ môi giới	13.215.763.210	6.329.439.105	
LinkGroup	Công ty con	Tạm ứng phí dịch vụ môi giới	6.977.298.099	589.504.093	
Đất Xanh Premium	Công ty con	Tạm ứng phí dịch vụ môi giới	2.738.642.977	1.956.860.918	
Đất Xanh Nam Bộ	Công ty con	Tạm ứng phí dịch vụ môi giới	2.593.616.192	1.050.799.672	
Đất Xanh Miền Đông	Công ty con	Tạm ứng phí dịch vụ môi giới	-	7.286.098.092	
Đất Xanh Miền Nam	Công ty con	Tạm ứng phí dịch vụ môi giới	-	4.471.361.003	
Các công ty khác	Bên liên quan	Tạm ứng phí dịch vụ môi giới	2.524.593.867	1.716.968.245	
			<b>28.049.914.345</b>	<b>23.401.031.128</b>	
<b><i>Phải thu ngắn hạn khác</i></b>					
Hà An	Công ty trong cùng tập đoàn	Ký quỹ môi giới	1.684.550.000.000	1.141.450.000.000	
		Tạm hoàn ứng cho chủ đầu tư	1.578.882.475.033	586.750.000.000	
		Lãi cho vay	-	8.232.328.767	
Charm & CI	Công ty trong cùng tập đoàn	Ký quỹ môi giới	182.382.257.533	182.382.257.533	
Đất Xanh Đông Nam Bộ	Công ty con	Góp vốn theo HĐHTKD	45.179.472.100	-	
		Cổ tức	4.057.318.421	4.057.318.421	
Đất Xanh Miền Nam	Công ty con	Góp vốn theo HĐHTKD	36.200.000.000	36.000.000.000	
Đất Xanh Miền Bắc	Công ty con	Cổ tức	16.252.870.000	7.785.150.000	
Đất Xanh Miền Tây	Công ty con	Góp vốn theo HĐHTKD	7.500.000.000	9.000.000.000	
		Cổ tức	4.494.736.843	-	
DXG	Công ty mẹ	Chi hộ	2.461.012.482	2.461.012.482	
Đất Xanh Miền Trung	Công ty con	Cổ tức	-	14.500.000.000	
Các công ty khác	Bên liên quan	Khác	7.545.915.495	1.538.525.906	
			<b>3.569.506.057.907</b>	<b>1.994.156.593.109</b>	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

VND				
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b><i>Phải thu về cho vay ngắn hạn</i></b>				
Công Nghệ BĐS	Công ty con	Cho vay	-	6.000.000.000
Ihouzz	Công ty con	Cho vay	-	1.650.000.000
			<u>-</u>	<u>7.650.000.000</u>
<b><i>Phải trả người bán ngắn hạn</i></b>				
Đất Xanh Miền Nam	Công ty con	Phí dịch vụ môi giới	29.999.994.759	-
Đất Xanh Miền Đông	Công ty con	Phí dịch vụ môi giới	1.480.457.203	-
Đất Xanh Miền Bắc	Công ty con	Phí dịch vụ môi giới	960.559.821	-
Đất Xanh Đông Nam Bộ	Công ty con	Phí dịch vụ môi giới	459.123.893	459.123.893
Các công ty khác	Khác	Phí dịch vụ môi giới	3.884.934.940	-
			<u>36.785.070.616</u>	<u>459.123.893</u>
<b><i>Vay ngắn hạn</i></b>				
Ihouzz	Công ty con	Vay	<u>27.500.000.000</u>	-



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Phải trả ngắn hạn khác</b>				
Đất Xanh Miền Nam	Công ty con	Nhận ký quỹ	51.380.000.000	43.000.000.000
Ihouzz	Công ty con	Góp vốn theo HĐHTKD	20.000.000.000	-
LinkGroup	Công ty con	Nhận ký quỹ	11.400.000.000	10.000.000.000
Đất Xanh Miền Đông	Công ty con	Nhận ký quỹ	5.000.000.000	5.000.000.000
Đất Xanh Premium	Công ty con	Nhận ký quỹ	5.000.000.000	4.000.000.000
Đất Xanh Đông Nam Bộ	Công ty con	Nhận ký quỹ	4.000.000.000	3.000.000.000
Đất Xanh Miền Bắc	Công ty con	Nhận ký quỹ	3.500.000.000	2.000.000.000
Hà An	Công ty trong cùng tập đoàn	Thu hộ	2.611.369.904	-
Nam Bộ Invest	Công ty con	Nhận ký quỹ	2.000.000.000	2.000.000.000
Đất Xanh Miền Tây	Công ty con	Nhận ký quỹ	2.000.000.000	2.000.000.000
Đất Xanh Nam Trung Bộ	Công ty con	Nhận ký quỹ	1.000.000.000	1.000.000.000
Bất động sản Quốc tế	Công ty con	Nhận ký quỹ	1.000.000.000	-
Linkhouse	Công ty con	Nhận ký quỹ	840.000.000	1.000.000.000
Asahi	Công ty con	Nhận ký quỹ	500.000.000	2.000.000.000
Đất Xanh Plus	Công ty con	Góp vốn theo HĐHTKD	500.000.000	500.000.000
			<b>110.731.369.904</b>	<b>75.500.000.000</b>

**Các giao dịch với các bên liên quan khác**

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lương và thưởng	<u>6.225.139.939</u>	<u>5.015.390.828</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

***Cam kết thuê hoạt động***

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
Đến 1 năm	8.468.031.924	1.470.861.023
Từ 1 đến 5 năm	-	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>8.468.031.924</b>	<b>1.470.861.023</b>

VND

**23. SỰ KIỆN QUAN TRỌNG TRONG NĂM**

***Đại dịch Covid-19***

Đại dịch Covid-19 đang dẫn đến sự suy thoái kinh tế và ảnh hưởng tiêu cực đến hầu hết các doanh nghiệp và ngành nghề. Tình hình này dẫn đến các yếu tố không chắc chắn và có thể tác động đến môi trường mà Công ty đang hoạt động. Tổng Giám đốc Công ty vẫn đang tiếp tục theo dõi các diễn biến của tình hình, cũng như đánh giá các ảnh hưởng tài chính liên quan đến việc đánh giá tài sản, các khoản dự phòng và công nợ tiềm tàng, và đồng thời sử dụng các ước tính và xét đoán đối với các vấn đề khác nhau, dựa trên các thông tin tin cậy nhất có được đến ngày của báo cáo tài chính riêng này.

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

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



Phạm Võ Quang Đại  
Người lập



Nguyễn Huỳnh Quang Tuấn  
Kế toán trưởng



Phạm Thị Nguyên Thanh  
Tổng Giám đốc

Ngày 21 tháng 3 năm 2022