DATXANH GROUP

BẢN LĨNH KIÊN CƯỜNG VỮNG ĐƯỜNG TƯƠNG LAI

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN

2022

MỤC LỤC

THÔNG ĐIỆP CHỦ TỊCH HĐQT

01 GIỚI THIỆU DXG

8 Thông tin chung

10 Tầm nhìn, sứ mệnh, giá trị cốt lõi

14 Quá trình hình thành và phát triển

16 Lĩnh vực và địa bàn hoạt động

24 Mô hình tổ chức quản lý và hoạt động

02 BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

38 Tình hình vĩ mô năm 2022

40 Thị trường Bất động sản Việt Nam năm 2022

46 Kết quả hoạt động kinh doanh Tập đoàn năm 2022

03 BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ CỦA HĐQT

60 Chiến lược quản trị rủi ro

64 Đánh giá kết quả hoạt động kinh doanh năm 2022

66 Đánh giá kết quả điều hành của Ban điều hành trong năm 2022

68 Chỉ đạo kế hoạch 2023

04 QUẢN TRỊ CÔNG TY

78 Cơ cấu cổ đông và cổ phiếu

79 Tổng kết hoạt động của HĐQT năm 2022

80 Lương thưởng thù lao và các lợi ích khác

80 Giao dịch cổ phiếu của người nội bộ

81 Giao dịch với các bên liên quan

81 Việc thực hiện các quy định về quản trị công ty

05 BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

84 Mục tiêu phát triển bền vững

86 Nguyên tắc phát triển bền vững

86 Phương thức tiếp cận, ghi nhận ý kiến phản hồi của các bên liên quan

86 Vai trò và trách nhiệm của các cấp quản lý trong triển khai phát triển bền vững

88 Các hoạt động xã hội, cộng đồng nổi bật năm 2022

06 BÁO CÁO TÀI CHÍNH KIỂM TOÁN NĂM 2022

Thông điệp

Trong năm 2023, Tập đoàn Đất Xanh sẽ tập trung tái cấu trúc mô hình hoạt động, kiện toàn bộ máy quản trị, hệ thống phòng ban. Duy trì đội ngũ, hướng tới xây dựng bộ máy đa năng đa nhiệm, hết lòng với tập thể và thương hiệu Đất Xanh. Khi bộ máy tinh gọn, nền tảng ổn định, Đất Xanh sẽ có những cơ thể khỏe mạnh và là nền tảng để đón nhận các cơ hội mới trong năm 2023.

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Kính thưa Quý Cổ đông,

Lời đầu tiên, thay mặt Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh (DXG), tôi xin gửi lời chúc sức khỏe và lời cảm ơn chân thành đến Quý cổ đông cùng các đối tác đã tín nhiệm và kề vai sát cánh cùng chúng tôi trong suốt thời gian qua.

Với hành trình 20 năm hoạt động trong lĩnh vực Bất động sản tại Việt Nam, Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh đã trở thành một thương hiệu Bất động sản uy tín, chuyên nghiệp, được tín nhiệm trên thị trường. Năm 2022, những khó khăn về mặt pháp lý dự án, chính sách quản lý tín dụng đã ảnh hưởng không nhỏ đến thị trường Bất động sản Việt Nam. Trong bối cảnh đó, Tập đoàn Đất Xanh đã chủ động đưa ra những chiến lược đột phá nhằm vượt qua thách thức, nắm bắt cơ hội và tạo nền tảng tăng trưởng bền vững về sau.

Năm vừa qua, Tập đoàn đã ghi lại nhiều dấu ấn nổi bật trên thị trường khi đưa vào sử dụng khu căn hộ - văn phòng hạng sang St. Moritz (TP. Thủ Đức, TP.HCM), đẩy mạnh thi công đúng tiến độ khu căn hộ Opal Skyline (TP. Thuận An, Bình Dương) và đại dự án Khu đô thị thương mại giải trí Gem Sky World (Long Thành, Đồng Nai). Những dự án này đã và đang góp phần tạo dựng nên nhiều khu dân cư có không gian sống tiện ích, cộng đồng văn minh, đóng góp tích cực trong việc kiến tạo, đổi mới diện mạo đô thị, phát triển kinh tế khu vực.

Bên cạnh việc triển khai đầu tư xây dựng trên quỹ đất hiện có, Tập đoàn tiếp tục mở rộng quỹ đất sạch để chuẩn bị nền tảng vững chắc, phục vụ cho tầm nhìn phát triển những khu đô thị quy mô lớn trong tương lai.

Với quan niệm "Con người là yếu tố quan trọng nhất", Ban lãnh đạo Tập đoàn Đất Xanh tiếp tục chú trọng vào công tác đào tạo chuyên môn, năng lực quản trị, tập trung đổi mới - nâng cấp - bổ sung hệ thống chính sách nhân sự nhằm phát triển nguồn nhân lực, xây dựng nguồn nhân tài tinh nhuệ cùng gắn bó và phụng sự với Tập đoàn.

Đây là những thành tựu của Tập đoàn trong vai trò nhà phát triển dự án, là tiền đề vững chắc cho chiến lược kiên định của Đất Xanh - trở thành một trong 10 tập đoàn kinh tế tư nhân lớn nhất Việt Nam và là một trong 10 tập đoàn phát triển Bất động sản tốt nhất Đông Nam Á trong tương lai.

Trách nhiệm cộng đồng, lan tỏa giá trị nhân văn cũng là một trong những hoạt động quan trọng dựa trên triết lý kinh doanh của Tập đoàn. Năm vừa qua, Đất Xanh tập trung chia sẻ với cộng đồng thông qua hưởng ứng các phong trào công tác từ thiện, đóng góp vào công tác an sinh xã hội của đất nước như trao tặng học bổng, xe đạp, dụng cụ nhà bếp với tổng trị giá 300 triệu đồng tại các điểm trường Nam Định và Thanh Hóa; trao tặng học bổng trị giá 160 triệu đồng, cùng nhiều dụng cụ học tập, trang phục cho học sinh tại các điểm trường Hà Giang...

Thưa Quý vị,

Tập đoàn Đất Xanh luôn kiên định với mục tiêu cung cấp ra thị trường nguồn sản phẩm chất lượng, dịch vụ tận tâm, giá thành hợp lý, từ đó tối ưu hoá trải nghiệm của khách hàng, tối đa hóa lợi ích cho cổ đông. Năm 2023, Đất Xanh sẽ tiếp tục giới thiệu đến thị trường những dự án khu đô thị với trung tâm là phát triển nhà ở và các tiện ích, dịch vụ đi kèm nhằm kiến tạo không gian sống đẳng cấp, cộng đồng văn minh, hiện đại. Đối với mảng dịch vụ, Đất Xanh tiếp tục tiên phong trong ứng dụng công nghệ để phát triển hệ sinh thái dịch vụ Bất động sản hoàn chỉnh, giữ vững vị thế tiên phong trên thị trường. Với thông điệp "Bản lĩnh kiên cường – Vững đường tương lai", 2023 sẽ là năm Đất Xanh tập trung vào các mảng kinh doanh cốt lõi, xây dựng bộ máy quản trị tinh gọn, đa năng đa nhiệm, sẵn sàng nguồn lực để chuyển hóa thách thức thành cơ hội phát triển.

Thay mặt Hội đồng Quản trị, Ban lãnh đạo cùng toàn thể nhân viên Tập đoàn, tôi trân trọng gửi lời cảm ơn đến Quý cổ đông, đối tác đã đồng hành cùng Đất Xanh trong suốt quá trình hoạt động. Với định hướng phát triển bền vững, khẳng định uy tín thương hiệu dựa trên tâm huyết và nỗ lực cao nhất, Tập đoàn tin tưởng thương hiệu Đất Xanh sẽ ngày càng phát triển mạnh mẽ hơn nữa, mang lại nhiều lợi ích thiết thực cho Quý cổ đông, đối tác cùng những giá trị bền vững cho khách hàng và xã hội.

Trân trọng
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Lương Trí Thìn

01 GIỚI THIỆU DXG

Thông tin chung

Tầm nhìn, sứ mệnh, giá trị cốt lõi

Quá trình hình thành và phát triển

Lĩnh vực và địa bàn hoạt động

Mô hình tổ chức quản lý và hoạt động

GIỚI THIỆU DXG

Tên giao dịch:	CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH
Tên tiếng Anh:	DATXANH GROUP JOINT STOCK COMPANY
Giấy CNĐKDN số:	0303104343 đăng ký lần đầu ngày 23/11/2007, thay đổi lần thứ 26 ngày 01/12/2022
Địa chỉ:	2W Ung Văn Khiêm, P. 25, Q. Bình Thạnh, TP. HCM
Số điện thoại:	028. 6252 5252 - 028. 6285 3896
Website:	www.datxanh.vn
Quan hệ Nhà đầu tư:	www.ir.datxanh.vn
Email:	ir@datxanh.com.vn

VỐN ĐIỀU LỆ 31/12/2022: **6.117.790.020.000 VNĐ**

VỐN CHỦ SỞ HỮU 31/12/2022: **14.084.931.605.452 VNĐ**

NGÀNH NGHỀ KINH DOANH CHÍNH

Đầu tư phát triển Bất động sản, Dịch vụ phân phối, môi giới Bất động sản, Dịch vụ xây dựng,...

ĐỊA BÀN KINH DOANH:

Đối với mảng Đầu tư phát triển Bất động sản, Tập đoàn tập trung đầu tư tại TP. Hồ Chí Minh và các tỉnh, thành phố vệ tinh như Đồng Nai, Bình Dương,...Ngoài ra, Đất Xanh còn đầu tư phát triển dự án tại các địa phương có tiềm năng phát triển cao như Vĩnh Phúc, Thanh Hóa, Bình Thuận, Ninh Thuận, Hậu Giang...

Đối với mảng phân phối, môi giới Bất động sản: Tập đoàn tự hào là đơn vị hàng đầu và tiên phong trong lĩnh vực phân phối các sản phẩm Bất động sản với hệ thống phân phối vững mạnh và rộng khắp 63 tỉnh thành cả nước.

THÔNG TIN NIÊM YẾT

Mã cổ phiếu:	**DXG**
Sàn giao dịch:	HOSE
Ngày niêm yết có hiệu lực:	14/12/2009
Ngày chính thức giao dịch:	22/12/2009
Số lượng cổ phiếu niêm yết hiện tại:	**611.779.002 cổ phiếu**
Số lượng cổ phiếu lưu hành hiện tại:	**610.031.516 cổ phiếu**
Giá trị vốn hóa năm 2022 (Tại ngày 30/12/2022):	**7.777.901.829.000 VNĐ**

CÔNG TY KIỂM TOÁN

Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam

Địa chỉ:	02 Hải Triều, Phường Bến Nghé, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh
Điện thoại:	028 3915 7888
Website:	www.ey.com/vn/en/home/ey-vietnam

TẦM NHÌN SỨ MỆNH

TẦM NHÌN

Trở thành tập đoàn kinh tế toàn cầu.
Đa ngành nghề - Đa sở hữu - Đa quốc gia.
Hiệu quả - Trường tồn - Vĩ đại.

SỨ MỆNH

Cung cấp sản phẩm và dịch vụ ưu việt,
nâng cao giá trị cuộc sống cho con người.

GIÁ TRỊ CỐT LÕI

Khát vọng
Chính trực
Chuyên nghiệp
Nhân văn

2023

MỤC TIÊU - CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN NGẮN HẠN 2023

- Phát huy thế mạnh, tập trung vào mảng ngành kinh doanh cốt lõi, với hai mảng chính là **Phát triển dự án và Dịch vụ Bất động sản**.
- Tập trung nguồn lực tái cấu trúc văn hóa, phát triển con người.

2030

MỤC TIÊU - CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN ĐẾN 2030

- Tập đoàn với định hướng đa ngành nghề, đa dạng hóa các lĩnh vực hoạt động trên cơ sở **khai thác thế mạnh**, tận dụng các mảng hoạt động cốt lõi hiện có, làm bàn đạp để xâm nhập vào thị trường mới ngoài Bất động sản.
- Lấn sân sang lĩnh vực kinh doanh khác tạo ra sự đa dạng và tăng cường tỷ trọng doanh thu, **nâng cao chất lượng lợi nhuận**. Thay đổi tư duy từ phát triển sản phẩm đơn lẻ sang **xây dựng hệ sinh thái** toàn diện, khép kín để tăng cường khả năng phục vụ khách hàng hiện hữu và khai thác các lĩnh vực tăng trưởng có sự cộng hưởng với hoạt động sản xuất kinh doanh hiện tại.
- Hài hoà từ những mục tiêu trên, Tập đoàn sẽ tăng trưởng mạnh mẽ để đạt vốn hoá ít nhất 10 tỷ USD vào năm 2030.

QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN

2003

Thành lập Công ty TNHH Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh

Vốn điều lệ ban đầu: 800 triệu đồng và 10 nhân viên

Hoạt động với vai trò là nhà phân phối các dự án Bất động sản tại TP.HCM, Đồng Nai và Bình Dương.

2004

Tiên phong khai sinh khái niệm "Siêu thị chung cư".

2005

Phát triển mô hình siêu thị căn hộ chung cư đầu tiên tại Việt Nam.

2006

Giới thiệu phương thức bán hàng mới - "Phương thức bán hàng tập trung" và được thị trường áp dụng cho đến ngày nay.

2007

Chuyển đổi thành Công ty cổ phần; Chính thức mở rộng hoạt động sang lĩnh vực đầu tư với hàng loạt các dự án quy mô lớn và được khách hàng đón nhận nồng nhiệt.

2008

Phát triển thị trường Bất động sản ở Đồng Nai và Bà Rịa Vũng Tàu;

Khởi công dự án Sunview 1&2 (Thủ Đức), dự án Phú Gia Hưng (Quận Gò Vấp) với tư cách là chủ đầu tư.

2009

Khởi công dự án Phú Gia Hưng Apartment tại Quận Gò Vấp, TP.HCM;

Niêm yết cổ phiếu trên Sở giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh với mã DXG.

2010

Bàn giao căn hộ Sunview 1&2 cho khách hàng sớm hơn dự kiến;

Mở rộng hoạt động kinh doanh sang các lĩnh vực Xây dựng;

Mở rộng hệ thống công ty dịch vụ ra toàn quốc. Trở thành công ty Bất động sản có hệ thống phân phối mạnh nhất Việt Nam với gần 20 chi nhánh, công ty thành viên, công ty liên kết, công ty liên doanh hoạt động trên khắp cả nước.

2011

Chuyển đổi hoạt động theo mô hình tập đoàn

2012

Khởi công xây dựng dự án Gold Hill tại Đồng Nai;

Bàn giao căn hộ Phú Gia Hưng Apartment;

Thâm nhập, mở rộng thị trường Quảng Ninh, Hải Phòng, Phú Quốc, Khánh Hoà;

Tiên phong xây dựng mạng lưới công ty liên kết trong kinh doanh Bất động sản, phát triển mô hình cộng tác viên trực tuyến.

2013

Khởi công khu dân cư phức hợp thương mại Sunview Town tại Thủ Đức, TP.HCM;

Sáng lập liên minh G5 - Liên minh Bất động sản mạnh nhất thị trường hiện nay tại phía Bắc;

Tái cấu trúc Tập đoàn theo mô hình quản trị hiệu quả với mục tiêu trở thành tập đoàn đa ngành "Đầu tư – Xây dựng – Dịch vụ", tăng trưởng đột phá và triển khai những dự án đô thị lớn.

2014

Thực hiện M&A để tạo lập quỹ đất thông qua việc mua lại các dự án như: Opal Riverside, Palm City;

Chủ tịch Tập đoàn được vinh danh Top 10 Sao Đỏ Việt Nam;

Nhận giải thưởng quốc tế "Sản phẩm chất lượng cao" (dự án Sunview Town) thuộc Top 3 Khu căn hộ tốt nhất Việt Nam (theo South East Asia Property Awards).

2015

Đẩy mạnh hoạt động M&A với các thương vụ như: Luxcity, Opal Garden, Gem Riverside, Lux Riverview, Lux Garden.

2016

Tăng vốn điều lệ từ 1.173 tỷ đồng lên 2.530 tỷ đồng;

Khởi động các dự án Opal Riverside, Opal Garden;

Thực hiện M&A để mở rộng quỹ đất thông qua việc mua lại dự án Gem Riverside, Opal City.

2016

Tăng vốn điều lệ từ 2.530 tỷ đồng lên 3.032 tỷ đồng;

Công bố các dự án: Lux Garden, Gem Riverside.

2018

Tăng vốn điều lệ từ 3.032 tỷ đồng lên 3.501 tỷ đồng.

Thực hiện bàn giao 03 dự án quy mô lớn: Opal Riverside, Opal Garden và Lux Garden.

Đổi tên công ty thành Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh. Khai trương Văn phòng làm việc tại địa chỉ 2W Ung Văn Khiêm, P.25, Bình Thạnh, TP. HCM.

2019

Tiếp tục thực hiện M&A và bành trướng để giữ vững vị thế số một trong mảng môi giới Bất động sản.

Tăng vốn điều lệ từ 3.501 tỷ đồng lên 5.200 tỷ đồng;

Tái cấu trúc mảng dịch vụ dưới pháp nhân DXS, cung cấp giải pháp Bất động sản toàn diện;

Lấn sân vào lĩnh vực Bất động sản khu công nghiệp;

Đấu giá thành công lô đất "vàng" 92,2ha tại xã Long Đức, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

2020

Giới thiệu ra thị trường 03 dự án gồm: St. Moritz, Gem Sky World và Opal Skyline;

Chủ tịch Tập đoàn được vinh danh "Doanh nhân Bất động sản của năm".

Tiếp tục thực hiện M&A và bành trướng để giữ vững vị thế số một trong mảng môi giới Bất động sản

2021

Tăng vốn điều lệ từ 5.200 tỷ đồng lên 5.977 tỷ đồng.

Chạm mốc vốn hóa 1 tỷ USD;

Công bố chiến lược 10 năm 2021 – 2030 hướng tới hệ sinh thái Bất động sản hoàn thiện và định hướng vốn hóa 10 tỷ USD vào năm 2030;

Công bố chiến lược hợp tác với Tập đoàn FPT và Tập đoàn Đất Xanh, khởi động dự án chuyển đổi số Bất động sản với kỳ vọng thay đổi khung xương sống vận hành và kinh doanh.

2022

Cất nóc Opal Skyline – Thuận An, tỉnh Bình Dương, chính thức đưa công trình sang giai đoạn thi công hoàn thiện.

Bàn giao dự án hạng sang Datxanhhomes St. Moritz.

Bàn giao sổ hồng cho cư dân dự án Opal Boulevard.

Tái cấu trúc tổ chức nhân sự, tinh gọn đội ngũ, tăng cường đào tạo xây dựng lực lượng đa nhiệm, vững vàng vượt khó.

LĨNH VỰC VÀ ĐỊA BÀN HOẠT ĐỘNG

Trải qua 20 năm hình thành và phát triển, thương hiệu Đất Xanh đã phủ xanh rộng khắp Việt Nam và được nhận diện là thương hiệu dẫn đầu trong lĩnh vực kinh doanh Bất động sản. Nhận định năm 2023 nền kinh tế Việt Nam vẫn còn phải đối mặt với rất nhiều khó khăn thách thức, Ban lãnh đạo Tập đoàn ban hành chủ trương quyết liệt cho kế hoạch hành động năm 2023 là: **Tập trung vào lĩnh vực kinh doanh cốt lõi với 02 mảng chính** là **Phát triển Bất động sản** và **Dịch vụ Bất động sản**.

Tuy nhiên, với định hướng chiến lược dài hạn 2021 -2030, những nhóm ngành còn lại trong hệ sinh thái Đất Xanh vẫn sẽ được duy trì nhằm bồi đắp thêm nền tảng cho sự phát triển mạnh mẽ của Tập đoàn trong tương lai.

NHÓM NGÀNH NGHỀ KINH DOANH CỐT LÕI

PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN, KHU ĐÔ THỊ

Phát triển Khu đô thị Thương mại
Phát triển Khu đô thị Công nghiệp
Phát triển Khu đô thị Du lịch
Phát triển Khu đô thị Nông nghiệp

DỊCH VỤ BẤT ĐỘNG SẢN

Môi giới Sơ cấp
Môi giới Thứ cấp
Dịch vụ Tài chính
Dịch vụ Thu phí

NHÓM NGÀNH TIẾP TỤC PHÁT TRIỂN TRONG TƯƠNG LAI

XÂY DỰNG

Dịch vụ nhà phát triển dự án
Xây dựng dân dụng hạ tầng
Vật liệu xây dựng

TÀI CHÍNH ĐẦU TƯ

Dịch vụ tài chính cho Khách hàng
Dịch vụ huy động vốn cho Chủ đầu tư
Giải pháp đầu tư BĐS cho NĐT trong và ngoài nước

CÔNG NGHỆ

Viện nghiên cứu - Nghiên cứu ý tưởng kinh doanh công nghệ
Triển khai dự án công nghệ
Venture fund - Đầu tư vào các startup công nghệ

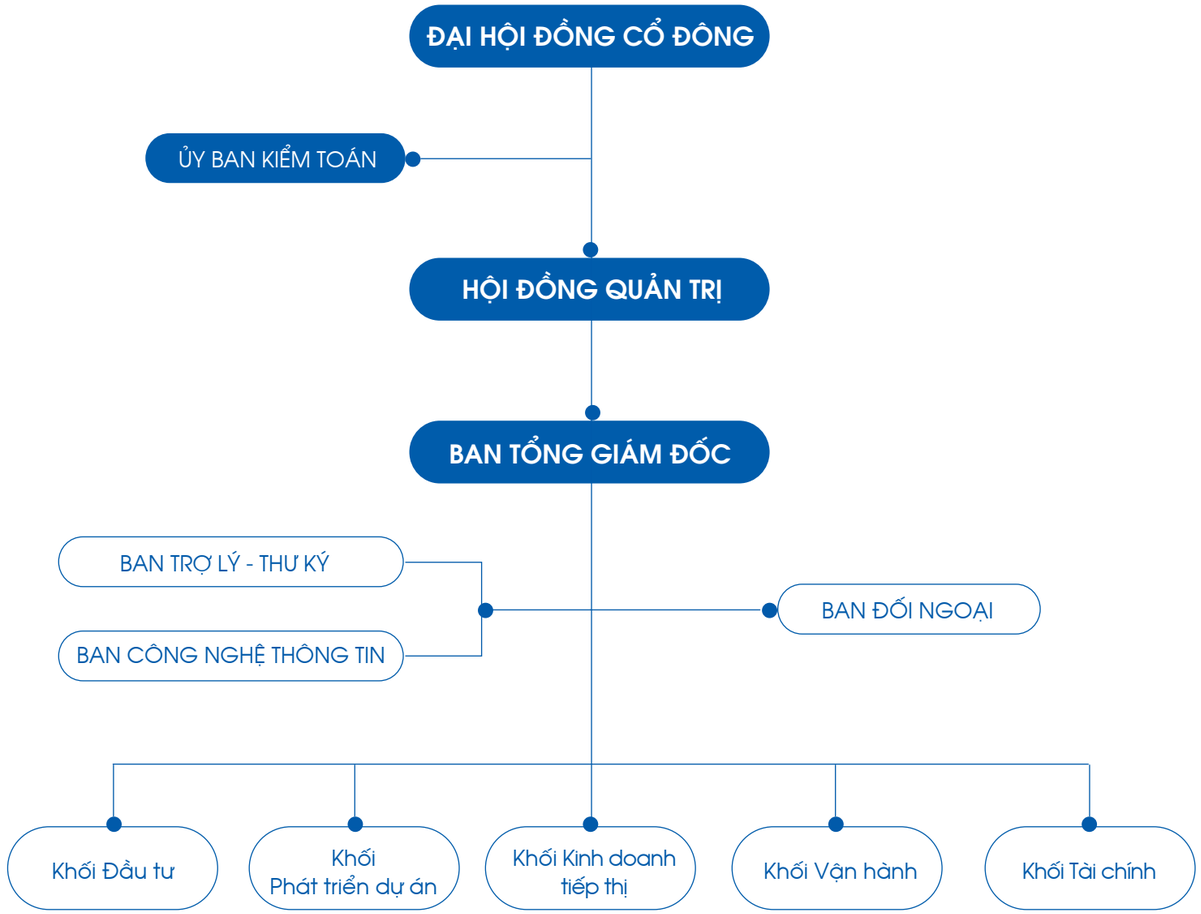
HỆ THỐNG CÔNG TY THÀNH VIÊN

STT	Tên công ty con	Lĩnh vực kinh doanh	Tỷ lệ biểu quyết
1	Công ty Cổ Phần Dịch Vụ Bất Động Sản Đất Xanh	Kinh doanh và môi giới BĐS	60.33
2	Công ty Cổ Phần Vicco Sài Gòn	Kinh doanh và môi giới BĐS	99.99
3	Công ty Cổ Phần Hội An Invest	Kinh doanh BĐS	99.99
4	Công ty Cổ Phần Đầu Tư Đồng Nai	Kinh doanh và môi giới BĐS	100
5	Công ty Cổ Phần Sài Gòn Riverview	Kinh doanh và môi giới BĐS	99.99
6	Công ty Cổ Phần Đầu Tư Bất Động Sản Miền Bắc	Kinh doanh BĐS	99.9
7	Công ty Cổ Phần Đất Xanh E&C	Xây dựng	75.79
8	Công ty Cổ Phần Xây dựng FBV	Xây dựng	61.74
9	Công ty Cổ Phần Đầu Tư Kinh Doanh Bất Động Sản Hà An	Kinh doanh BĐS	99.99
10	Công ty Cổ Phần Đầu Tư Dầu Khí Thăng Long	Kinh doanh và môi giới BĐS	99.9
11	Công ty Cổ Phần Đầu Tư Đất Viễn Đông	Kinh doanh và môi giới BĐS	99.99
12	Công ty TNHH Charm & CI Việt Nam	Đầu tư kinh doanh BĐS	100
13	Công ty TNHH Đầu Tư Bất Động Sản Hà An Land	Kinh doanh và môi giới BĐS	100
14	Công ty Cổ Phần Đầu tư Phước Sơn	Kinh doanh BĐS & quyền SDĐ	100
15	Công ty Cổ Phần Đầu Tư BĐS Miền Đông	Kinh doanh và môi giới BĐS	100
16	Công ty Cổ Phần Đầu Tư Kinh Doanh BĐS Đông Nam Bộ	Kinh doanh và môi giới BĐS	100
17	Công ty Cổ Phần Đầu Tư Bất Động Sản Tây Nam Bộ	Kinh doanh và môi giới BĐS	100
18	Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Dịch vụ Hà Thuận Hùng	Kinh doanh BĐS	99.98
19	Công ty Cổ Phần Đầu Tư Kinh Doanh Bất Động Sản Đồng Nai	Kinh doanh và môi giới BĐS	100
20	Công ty TNHH Đầu Tư Sài Gòn Riverside	Kinh doanh và môi giới BĐS	75
21	Công ty Cổ Phần Dịch vụ và Địa ốc Đất Xanh Miền Bắc	Kinh doanh và môi giới BĐS	63.5
22	Công ty Cổ Phần Địa Ốc Viethomes	Kinh doanh và môi giới BĐS	51
23	Công ty Cổ Phần Bất Động Sản Bắc Trung Bộ	Kinh doanh và môi giới BĐS	51
24	Công Ty Cổ Phần Bất Động Sản Duyên Hải	Kinh doanh và môi giới BĐS	51
25	Công ty Cổ Phần Dịch Vụ Quản Lý Tài Sản Và Đầu Tư Asahi Japan	Quản lý tài sản và đầu tư BĐS	51.52

STT	Tên công ty con	Lĩnh vực kinh doanh	Tỷ lệ biểu quyết
26	Công ty Cổ Phần Dịch Vụ và Đầu Tư BĐS Hùng Vương	Kinh doanh và môi giới BĐS	54.26
27	Công Ty Cổ Phần Dịch Vụ Và Đầu Tư Bất Động Sản Kinh Bắc	Kinh doanh và môi giới BĐS	51
28	Công ty Cổ Phần Tư Vấn Đầu Tư S-Advices	Hoạt động tư vấn quản lý	98.66
29	Công ty TNHH Tư Vấn S-Media	Quảng cáo	99
30	Công ty TNHH S-O Farm	Hoạt động dịch vụ trồng trọt	98.57
31	Công ty Cổ Phần Bất Động Sản Bắc Bộ	Kinh doanh và môi giới BĐS	51
32	Công ty Cổ Phần BĐS S- Homes Group	Kinh doanh và môi giới BĐS	87
33	Công ty Cổ Phần Dịch Vụ Và Đầu Tư Đất Xanh Miền Tây	Kinh doanh và môi giới BĐS	61
34	Công ty Cổ Phần Bất Động Sản Cần Thơ	Kinh doanh và môi giới BĐS	51
35	Công ty Cổ Phần Dịch Vụ Bất Động Sản Nam Miền Tây	Kinh doanh và môi giới BĐS	51
36	Công ty Cổ Phần Dịch Vụ Bất Động Sản Duyên Hải Miền Tây	Kinh doanh và môi giới BĐS	51
37	Công ty Cổ Phần Bất Động Sản Bắc Miền Tây	Kinh doanh và môi giới BĐS	51
38	Công ty Cổ Phần Đất Xanh Miền Trung	Kinh doanh và môi giới BĐS	55
39	Công ty Cổ Phần Đô Thị Thông Minh Việt Nam	Kinh doanh và môi giới BĐS	51
40	Công ty Cổ Phần Bất Động Sản Nam Miền Trung	Kinh doanh và môi giới BĐS	52.38
41	Công ty TNHH Smart Property	Kinh doanh và môi giới BĐS	100
42	Công ty TNHH MTV Smart City	Kinh doanh và môi giới BĐS	100
43	Công ty TNHH MTV Phát Triển Đô Thị Quảng Ngãi	Kinh doanh và môi giới BĐS	100
44	Công ty TNHH Phát Triển Đô Thị Quảng Bình	Kinh doanh và môi giới BĐS	100
45	Công ty Cổ Phần Phát Triển Bất Động Sản Emerald	Kinh doanh và môi giới BĐS	51
46	Công ty TNHH Regal Food	Kinh doanh lương thực và thực phẩm	100
47	Công ty Cổ Phần BĐS Linkgroup	Kinh doanh và môi giới BĐS	51
48	Công ty TNHH Đầu Tư Linkland	Kinh doanh và môi giới BĐS	100
49	Công ty Cổ Phần Đầu Tư BĐS Linkhouse	Kinh doanh và môi giới BĐS	51
50	Công ty Cổ Phần BĐS Linkhouse Miền trung	Kinh doanh và môi giới BĐS	51
51	Công ty Cổ Phần BĐS Linkhouse Tây Nam	Kinh doanh và môi giới BĐS	51
52	Công ty Cổ Phần BĐS Ecohome	Kinh doanh và môi giới BĐS	100
53	Công ty Cổ Phần Dịch vụ và Đầu Tư Linkland	Kinh doanh và môi giới BĐS	51
54	Công ty TNHH Nông nghiệp Lifarm	Trồng trọt	100

STT	Tên công ty con	Lĩnh vực kinh doanh	Tỷ lệ biểu quyết
55	Công ty TNHH Đầu Tư Xây Dựng Ngọc Lễ	Kinh doanh và môi giới BĐS	75
56	Công ty Cổ Phần Phát Triển Địa Ốc Nam Trung Bộ	Kinh doanh và môi giới BĐS	71
57	Công ty Cổ Phần Công Nghệ BĐS Việt Nam	Cổng thông tin	50.99
58	Công ty Cổ Phần DXMD Việt Nam	Kinh doanh và môi giới BĐS	61
59	Công ty Cổ Phần Công Nghệ Ihouzz	Cổng thông tin	53.54
60	Công ty Cổ Phần Dịch Vụ Tài Chính Bất Động Sản Tulip	Dịch vụ tài chính	60
61	Công ty Cổ Phần Đất Xanh Premium	Kinh doanh và môi giới BĐS	59
62	Công ty Cổ Phần Tiptek	Kinh doanh và môi giới BĐS	64.9
63	Công ty Cổ Phần Đầu Tư Dầu Khí Nha Trang	Kinh doanh và môi giới BĐS	99.87
64	Công ty Cổ Phần Công Nghệ Dịch Vụ Môi Giới Ohio	Kinh doanh và môi giới BĐS	70.31
65	Công ty Cổ Phần Propcom	Kinh doanh và môi giới BĐS	99
66	Công ty TNHH Một Thành Viên Đất Xanh Tech	Kinh doanh và môi giới BĐS	100
67	Công ty TNHH Đất Xanh Finance	Kinh doanh và môi giới BĐS	100
68	Công ty TNHH Athena Invest	Kinh doanh và môi giới BĐS	100
69	Công ty TNHH Patheon Holdings	Kinh doanh BĐS	100
70	Công ty TNHH Nhà Ở Ngay Việt Nam	Kinh doanh BĐS	98.55
71	Công ty Cổ Phần Đầu Tư Kinh Doanh Bất Động Sản Bình Phước	Kinh doanh BĐS	99.75
72	Công ty Cổ Phần Đầu Tư Kinh Doanh Bất Động Sản Bình Thuận	Kinh doanh BĐS	99.75
73	Công ty TNHH Đầu Tư DHG	Kinh doanh BĐS	100
74	Công ty Cổ Phần Đầu Tư và Dịch Vụ DN Premium	Kinh doanh BĐS	51
75	Công ty Cổ Phần BĐS City Invest	Kinh doanh BĐS	55
76	Công ty Cổ Phần Địa Ốc Tây Nguyên	Kinh doanh BĐS	51
77	Công ty Cổ Phần Cửu Long Homes	Kinh doanh BĐS	51
78	Công ty BĐS VN Smarthomes	Kinh doanh BĐS	53
79	Công ty TNHH Công Nghệ S - Tech	Xuất bản phần mềm	100
80	Công ty Cổ Phần Đầu tư Diamond Tower	Kinh doanh BĐS	99.98
81	Công ty Cổ Phần Đầu tư Ruby Tower	Kinh doanh BĐS	99.98
82	Công ty TNHH Đầu Tư Bất Động Sản Phúc Hưng Phát	Kinh doanh và môi giới BĐS	100
83	Công ty Cổ Phần Đầu tư và Dịch Vụ Bất Động Sản Tây Nam	Kinh doanh và môi giới BĐS	56.5

MÔ HÌNH TỔ CHỨC QUẢN LÝ VÀ HOẠT ĐỘNG



HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

- Thành viên Hội đồng quản trị công ty gồm 05 người, gồm: **Chủ tịch HĐQT, 01 Thành viên độc lập Hội đồng quản trị, 01 Thành viên Hội đồng quản trị** không điều hành và **02 Thành viên Hội đồng quản trị điều hành**.
- Thành viên Hội đồng quản trị được phân công, phân nhiệm rõ ràng, phụ trách quản trị, định hướng mảng hoạt động phù hợp với chuyên môn và kinh nghiệm quản trị của mình. Hầu hết các thành viên Hội đồng quản trị đều gắn bó với Chủ tịch từ những ngày đầu thành lập Tập đoàn, với năng lực chuyên môn và kinh nghiệm dày dạn trong lĩnh vực Bất động sản, bản lĩnh kiên cường của từng thành viên được rèn giũa qua nhiều chu kỳ biến động của thị trường.
- Trong bối cảnh sự suy thoái của nền kinh tế thế giới đang ảnh hưởng rõ nét đến nền kinh tế trong nước, đặc biệt ngành Bất động sản trong ngắn hạn cần vượt qua vô vàn thách thức từ biến động lãi suất, khó khăn trong huy động vốn, khủng hoảng thiếu nguồn cung, kém thanh khoản trên toàn thị trường Bất động sản,... Hội đồng quản trị vẫn luôn kiên tâm, đoàn kết phát huy năng lực bản lĩnh, chung tay đưa Tập đoàn vững bước tương lai.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

ÔNG LƯƠNG TRÍ THÌN
Chủ tịch HĐQT

Năm 2003, Ông sáng lập nên Công ty TNHH Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh, tiền thân của Tập đoàn Đất Xanh ngày nay.

Với hơn 20 năm kinh nghiệm quản trị cùng những quyết định táo bạo, tầm nhìn xa và nắm bắt cơ hội kinh doanh, Ông đã xây dựng nên thương hiệu Đất Xanh trở thành một thương hiệu Bất động sản uy tín và lớn mạnh. Trong suốt 20 năm qua, Ông là người chịu trách nhiệm về định hướng tầm nhìn, quản trị chiến lược cũng như trực tiếp chỉ đạo, đưa Tập đoàn Đất Xanh lần lượt vượt qua những sóng gió của thị trường và gặt hái nhiều thành công.

Được đánh giá là chuyên gia am hiểu và nhạy bén với thị trường tài chính và Bất động sản, Ông Lương Trí Thìn không chỉ là một nhà quản trị giỏi, có tầm nhìn chiến lược, mà còn là biểu tượng của niềm đam mê công việc, của hoài bão lớn và ý chí kiên cường, quyết tâm không ngừng nghỉ.

ÔNG NGUYỄN PHẠM ANH TÀI
Thành viên HĐQT độc lập
Chủ tịch Ủy ban Kiểm toán

Ông Nguyễn Phạm Anh Tài được bầu làm thành viên Hội đồng quản trị Tập đoàn Đất Xanh từ năm 2022. Với bằng cấp chuyên môn là Thạc sỹ Kế Toán Kiểm Toán, hiện ông đang là Thành viên độc lập Hội đồng quản trị kiêm Chủ tịch Ủy ban Kiểm toán của Tập đoàn Đất Xanh.

Với hơn 15 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực Kiểm toán, Tài chính và phát triển Bất động sản, Ông Nguyễn Phạm Anh Tài là mảnh ghép hoàn thiện các chức năng hoạt động của HĐQT Tập đoàn, hướng đến hoạt động quản trị công ty luôn minh bạch, hiệu quả, cân bằng giữa lợi ích cổ đông và các bên liên quan khác, hướng đến sự phát triển bền vững của Tập đoàn.

ÔNG BÙI NGỌC ĐỨC
Thành viên HĐQT
kiêm Tổng Giám đốc

Ông tốt nghiệp ngành kỹ sư xây dựng của Trường Đại học Kiến trúc TP.HCM, tốt nghiệp khóa đào tạo về quản lý Master of Business Administration (MBA) tại Trường Đại học Mở Malaysia.

Ông đã có hơn 21 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực quản lý, xây dựng các dự án quy mô lớn. Ông từng quản lý và tham gia phát triển nhiều dự án có quy mô lớn, được phát triển bởi các tập đoàn quốc tế lớn tại Singapore, Úc, Hàn Quốc, Indonesia.

Trong quá trình làm việc tại Tập đoàn Đất Xanh, Ông Bùi Ngọc Đức đã có nhiều đóng góp quan trọng cho Đất Xanh trong việc thiết kế và triển khai các dự án, xây dựng mối quan hệ với các đối tác chiến lược, các nhà cung cấp, các nhà tư vấn đồng hành cùng Đất Xanh.

Năm 2021, Ông Bùi Ngọc Đức đảm nhiệm thêm vị trí Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hà An, phụ trách mảng ngành Phát triển Bất động sản của Tập đoàn.

BÀ ĐỖ THỊ THÁI
Thành viên HĐQT

Bà Đỗ Thị Thái đã đồng hành cùng Đất Xanh từ năm 2004 và đảm nhiệm vị trí Kế toán Trưởng, chịu trách nhiệm quản lý toàn bộ hoạt động kế toán của Công ty và các thành viên trong Tập đoàn.

Với trình độ chuyên môn cao, tinh thần trách nhiệm và hơn 16 năm kinh nghiệm thực tế trong lĩnh vực kế toán, Bà đã tích cực cống hiến không mệt mỏi góp phần xây dựng bộ máy kế toán của Tập đoàn ngày càng vững mạnh, phục vụ tốt cho công tác quản trị, công bố thông tin và báo cáo với các cơ quan nhà nước.

ÔNG HÀ ĐỨC HIẾU
Thành viên HĐQT

Ông Hà Đức Hiếu là Thạc sĩ ngành Tài chính ngân hàng, có gần 18 năm làm việc trong lĩnh vực tài chính, chứng khoán. Gắn bó với Đất Xanh từ những ngày đầu, Ông đã đảm nhận nhiều chức vụ quan trọng tại Tập đoàn Đất Xanh: Phó Giám đốc Tài chính, Giám đốc Tài chính, Giám đốc Tài chính cấp cao và Phó Tổng Giám đốc Tài chính.

Tham gia Hội đồng quản trị DXG từ năm 2021, Ông Hà Đức Hiếu phụ trách kết nối khối Đầu tư và khối Tài chính để Tập đoàn Đất Xanh có thể nắm bắt được nhiều cơ hội đầu tư mới, nhanh chóng và hiệu quả hơn.

ỦY BAN KIỂM TOÁN

Với vai trò là tuyến phòng thủ cuối cùng trong mô hình Quản trị rủi ro 03 tuyến phòng thủ, Ủy ban Kiểm toán là "cánh tay nối dài" của HĐQT, thực hiện chức năng chủ yếu là đảm bảo tính độc lập của kiểm toán trong phạm vi Công ty, hỗ trợ đắc lực cho HĐQT trong việc lựa chọn và đảm bảo chất lượng kiểm toán, đảm bảo thông tin tài chính tin cậy được gửi đến tay cổ đông.

Ủy Ban kiểm toán DXG hiện có 02 thành viên, trong đó Ông Nguyễn Phạm Anh Tài – Thành viên độc lập HĐQT đảm nhiệm vai trò Chủ tịch và ông Hà Đức Hiếu – Thành viên Hội đồng quản trị không điều hành tham gia với vai trò thành viên Ủy ban. Các Thành viên Ủy ban Kiểm toán đều là những người có chuyên môn cao, có kinh nghiệm lâu năm trong lĩnh vực Tài chính, đã thể hiện vai trò không thể thay thế trong việc hỗ trợ Hội đồng quản trị thực hiện công tác kiểm soát tính minh bạch trong hoạt động tài chính của công ty.

ÔNG NGUYỄN PHẠM ANH TÀI

Chủ tịch Ủy Ban kiểm toán

Ông Nguyễn Phạm Anh Tài được bầu làm thành viên Hội đồng quản trị Tập đoàn Đất Xanh từ năm 2022. Với bằng cấp chuyên môn là Thạc sỹ Kế toán Kiểm toán, hiện ông đang là Thành viên độc lập Hội đồng quản trị kiêm Chủ tịch Ủy ban Kiểm toán của Tập đoàn Đất Xanh.

Với hơn 15 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực Kiểm toán, Tài chính và Phát triển Bất động sản, Ông Nguyễn Phạm Anh Tài là mảnh ghép hoàn thiện các chức năng hoạt động của HĐQT Tập đoàn, hướng đến hoạt động quản trị công ty luôn minh bạch, hiệu quả, cân bằng giữa lợi ích cổ đông và các bên liên quan khác, hướng đến sự phát triển bền vững của Tập đoàn.

ÔNG HÀ ĐỨC HIẾU

Thành viên Ủy Ban kiểm toán

Ông Hà Đức Hiếu là Thạc sĩ ngành Tài chính ngân hàng, có gần 18 năm làm việc trong lĩnh vực Tài chính, Chứng khoán. Gắn bó với Đất Xanh từ những ngày đầu, Ông đã đảm nhận nhiều chức vụ quan trọng tại Tập đoàn Đất Xanh: Phó Giám đốc Tài chính, Giám đốc Tài chính, Giám đốc Tài chính cấp cao và Phó Tổng Giám đốc Tài chính.

Tham gia Hội đồng quản trị DXG từ năm 2021, Ông Hà Đức Hiếu phụ trách kết nối khối Đầu tư và khối Tài chính để Tập đoàn Đất Xanh có thể nắm bắt được nhiều cơ hội đầu tư mới, nhanh chóng và hiệu quả hơn.

BAN ĐIỀU HÀNH

ÔNG BÙI NGOC ĐỨC
Tổng Giám đốc

Ông tốt nghiệp ngành kỹ sư xây dựng của Trường Đại học Kiến trúc TP.HCM, tốt nghiệp khóa đào tạo về quản lý Master of Business Administration (MBA) tại Trường Đại học Mở Malaysia.

Ông đã có hơn 21 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực quản lý, xây dựng các dự án quy mô lớn. Ông từng quản lý và tham gia phát triển nhiều dự án có quy mô lớn, được phát triển bởi các tập đoàn quốc tế lớn tại Singapore, Úc, Hàn Quốc, Indonesia.

Trong quá trình làm việc tại Tập đoàn Đất Xanh, Ông Bùi Ngọc Đức đã có nhiều đóng góp quan trọng cho Đất Xanh trong việc thiết kế và triển khai các dự án, xây dựng mối quan hệ với các đối tác chiến lược, các nhà cung cấp, các nhà tư vấn đồng hành cùng Đất Xanh.

Năm 2021, Ông Bùi Ngọc Đức đảm nhiệm thêm vị trí Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hà An, phụ trách mảng ngành Phát triển Bất động sản của Tập đoàn.

ÔNG LƯƠNG TRÍ THẢO
Phó Tổng Giám đốc

Ông Lương Trí Thảo có hơn 21 năm kinh nghiệm làm việc trong lĩnh vực Bất động sản, phụ trách Khối Pháp lý dự án và Đối ngoại của Tập Đoàn với các chức năng quan trọng liên quan đến hoạt động kinh doanh cốt lõi của công ty bao gồm:

- Đối ngoại xúc tiến đầu tư
- Tổ chức công tác đối ngoại Tập đoàn
- Pháp lý đất đai
- Pháp lý đầu tư - xây dựng

BÀ ĐỖ THI THÁI
Phó Tổng Giám đốc

Bà Đỗ Thị Thái đã đồng hành cùng Đất Xanh từ năm 2004 và đảm nhiệm vị trí Kế toán Trưởng, chịu trách nhiệm quản lý toàn bộ hoạt động kế toán của Công ty và các thành viên trong Tập đoàn.

Với trình độ chuyên môn cao, tinh thần trách nhiệm và hơn 16 năm kinh nghiệm thực tế trong lĩnh vực kế toán, Bà đã tích cực cống hiến không mệt mỏi góp phần xây dựng bộ máy kế toán của Tập đoàn ngày càng vững mạnh, phục vụ tốt cho công tác quản trị, công bố thông tin và báo cáo với các cơ quan Nhà nước.

BAN ĐIỀU HÀNH

ÔNG NGUYỄN TRƯỜNG SƠN

Phó Tổng Giám đốc

Ông Nguyễn Trường Sơn tốt nghiệp ngành Quản trị Kinh doanh trường Đại học Thương mại Hà Nội và MBA trường Maastricht Hà Lan. Ông đã có hơn 16 năm kinh nghiệm thực tế về phân tích, thẩm định và đầu tư phát triển dự án Bất động sản. Ông gia nhập Đất Xanh từ năm 2011 và đã đảm nhiệm nhiều vị trí quản lý khác nhau. Hiện tại, Ông Sơn đang đảm nhiệm vị trí Phó Tổng Giám đốc phụ trách mảng Dịch vụ Bất động sản.

Năm 2021, Ông Sơn được bổ nhiệm giữ chức Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất Động sản Đất xanh (DXS) sau nhiều năm điều hành DXS với vai trò Tổng Giám đốc. Với kinh nghiệm tích lũy, am hiểu về Bất động sản, bề dày kinh nghiệm quản trị điều hành cũng như thấu hiểu tầm nhìn, chiến lược của DXS, Ông được kỳ vọng sẽ kế thừa nền tảng mà DXS đã gây dựng, cùng với đội ngũ hiện tại tiếp tục phát huy lợi thế, khẳng định vững chắc vị trí số 1 Việt Nam về dịch vụ Bất động sản.

ÔNG DƯƠNG VĂN BẮC

Phó Tổng Giám đốc

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

Năm 2021 đánh dấu cột mốc quan trọng của Ông tại Tập đoàn khi đảm nhận vị trí điều hành Khối Tài chính Tập đoàn. Được ví như khâu chuẩn bị nhiên liệu cho hành trình cất cánh của DXG, 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.

ÔNG LÊ VĂN HƯNG

Phó Tổng Giám đốc

Ông Lê Văn Hưng đã có hơn 18 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực Bất động sản, Ông Hưng hiện đang phụ trách khối Đầu tư của Tập đoàn.

Năm 2021 Ông được chính thức bổ nhiệm vị trí Phó Tổng Giám đốc, khẳng định quá trình đóng góp không mệt mỏi cho Tập đoàn trong nhiều năm qua. Ngoài ra, Ông Lê Văn Hưng còn đảm đương vai trò Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hà An, phụ trách mảng ngành Phát triển Bất động sản của Tập đoàn.

BÀ BÙI THANH THẢO

Kế Toán trưởng

Bà Bùi Thanh Thảo tốt nghiệp ngành Tài chính, có hơn 8 năm làm việc trong lĩnh vực kế toán, kiểm toán. Với năng lực và trình độ chuyên môn cao, Bà có nhiệm vụ tổ chức điều hành bộ máy kế toán, thực hiện các quy định của pháp luật về kế toán, tài chính chính xác, kịp thời và luôn tuân thủ quy định pháp luật.

02

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Tình hình vĩ mô năm 2022

Thị trường Bất động sản Việt Nam năm 2022

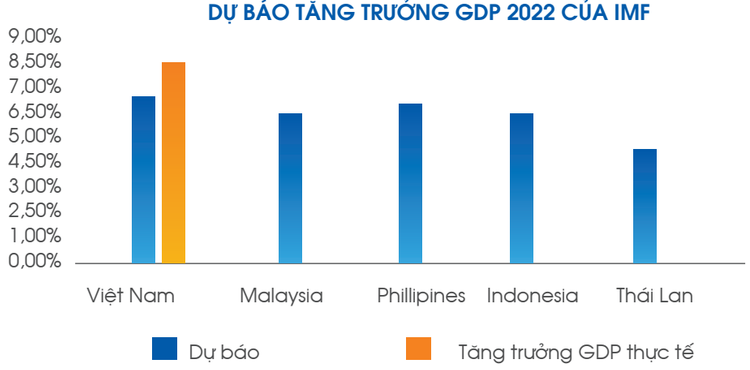
Kết quả hoạt động kinh doanh Tập đoàn năm 2022

TÌNH HÌNH VĨ MÔ NĂM 2022

GDP tăng
8,0%

Kinh tế Việt Nam năm 2022 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 Chính phủ Việt Nam chuyển 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, bắt nguồn từ lượng đơn hàng xuất khẩu giảm do tình trạng đứt gãy chuỗi cung ứng toàn cầu.

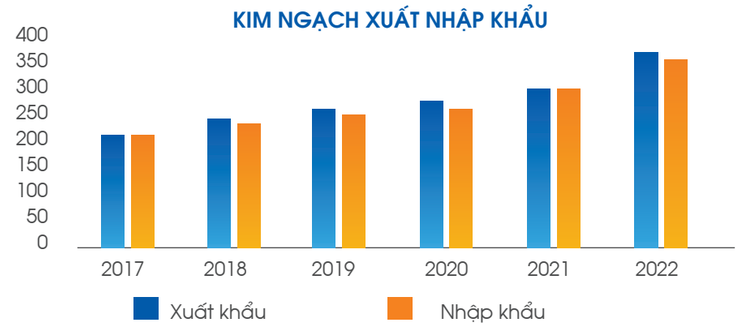
DỰ BÁO TĂNG TRƯỞNG GDP 2022 CỦA IMF



Kim ngạch xuất khẩu tăng trưởng
14%

Năm 2022 đánh dấu một năm thành công của hoạt động xuất nhập khẩu khi tổng kim ngạch xuất nhập khẩu cả nước lần đầu vượt mốc 700 tỷ USD, trong khi, thặng dư thương mại cán mốc 11,2 tỷ USD. Kim ngạch xuất khẩu năm 2022 tăng trưởng 14% so với năm 2021, đạt mức 371 tỷ USD. Trong đó, kim ngạch xuất khẩu sang các thị trường trọng điểm như Mỹ, EU, Nhật Bản tăng lần lượt 14%, 17% và 19%. Trong khi đó, kim ngạch nhập khẩu ghi nhận đạt 360,5 tỷ USD, tăng 8,5% so với năm 2021.

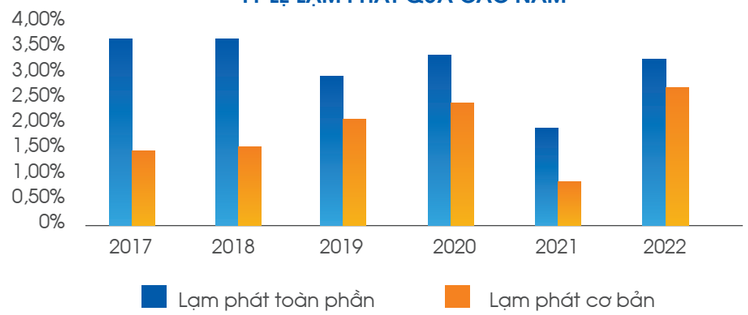
KIM NGẠCH XUẤT NHẬP KHẨU



Lạm phát trung bình năm
3,15%

Trong bối cảnh nhiều nước trên thế giới chứng kiến mức lạm phát cao kỷ lục, Việt Nam vẫn kiểm soát tốt giá cả hàng hóa. Cụ thể, lạm phát trung bình năm 2022 đạt 3,15%, thấp hơn so với mục tiêu 4% do Quốc hội thông qua. Việc cắt giảm thuế môi trường cùng đà giảm của giá xăng dầu thế giới đã giảm đáng kể áp lực lên lạm phát trong nước nửa cuối năm.

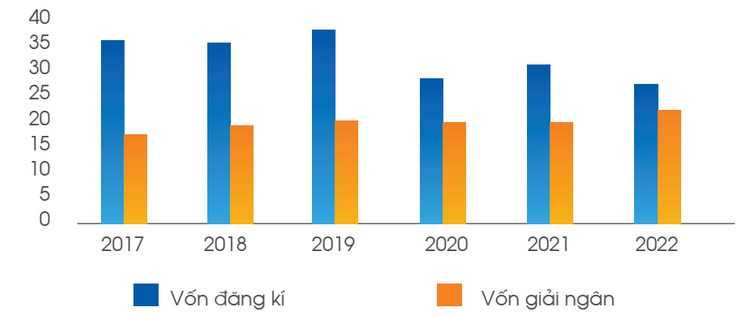
TỶ LỆ LẠM PHÁT QUA CÁC NĂM



Tổng vốn đầu tư vào ngành BĐS tăng
71%

Năm 2022, hoạt động giải ngân vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI) tiếp tục đà tăng trưởng mạnh mẽ sau khi nền kinh tế bước vào giai đoạn "bình thường mới". Đến ngày 20/12/2022, giải ngân vốn FDI tăng 13,5% so với cùng kỳ lên 22,4 tỷ USD. Tổng vốn đăng ký cấp mới, điều chỉnh và góp vốn mua cổ phần, mua phần vốn góp của nhà đầu tư nước ngoài đạt gần 27,72 tỷ USD. Trong đó, ngành kinh doanh Bất động sản cho thấy sức hút lớn với nhà đầu tư khi vươn lên đứng thứ hai về thu hút vốn. Tổng vốn đầu tư vào ngành này đạt 4,45 tỷ USD trong năm 2022, tăng 71% so với cùng kỳ và chiếm 16,1% tổng vốn đầu tư đăng ký.

ĐẦU TƯ TRỰC TIẾP NƯỚC NGOÀI QUA CÁC NĂM (TỶ USD)



THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM NĂM 2022

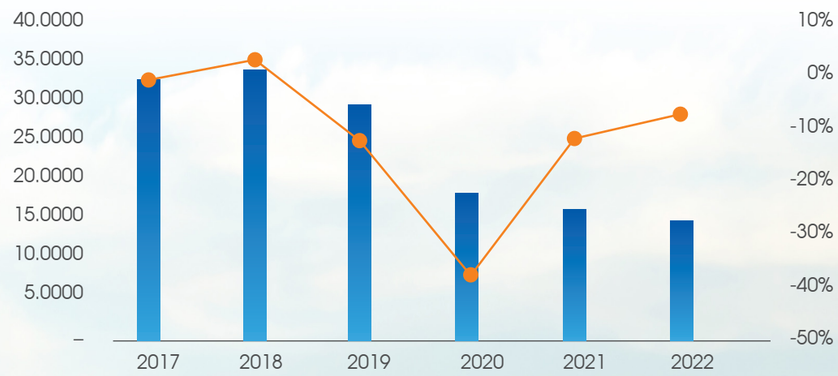
THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN PHÍA BẮC

- Nguồn cung Hà Nội tiếp tục tình trạng khan hiếm, số lượng giao dịch ghi nhận sự sụt giảm trong nửa cuối năm. Tổng nguồn cung căn hộ mới mở bán năm 2022 tại Hà Nội chỉ đạt 14.600 căn, giảm 8% so với năm 2021. Số lượng giao dịch có xu hướng giảm mạnh trong quý 3, quý 4/2022 sau khi các biện pháp thắt chặt tiền tệ, thanh lọc thị trường trái phiếu, cổ phiếu, Bất động sản diễn ra. Đặc biệt, hoạt động đầu cơ gần như biến mất trong nửa cuối năm, các sản phẩm nghỉ dưỡng, đất nền được giao dịch nhỏ giọt.
- Dù thị trường trầm lắng hơn, giá bán thị trường Hà Nội vẫn tăng đều qua các năm và đặc biệt tăng cao ở phân khúc đất nền, nhà phố tại Hà Nội và các đô thị vệ tinh. Giá bán căn hộ trung bình năm 2022 đạt khoảng 42 – 55 triệu đồng/m^2, tăng 22% so với cùng kỳ. Tại các tỉnh lân cận Hà Nội, giá căn hộ đạt 20 - 52 triệu đồng/m^2, tăng 5%-10% so với cùng kỳ.

Triển vọng năm 2023:

- Với nhu cầu ở thực vẫn rất lớn tại khu vực Hà Nội và các tỉnh lân cận, trong khi quỹ đất nội thành rất khan hiếm, giá bán căn hộ nhiều khả năng vẫn neo ở mức cao. Bất động sản gắn liền với đất dự kiến sẽ vẫn còn các sản phẩm chính ở vùng ngoại ô của Hà Nội do quỹ đất dồi dào.

Nguồn cung căn hộ mở bán mới tại Hà Nội giảm 8% theo năm 14.600 căn



Nguồn cung mới Tăng trưởng

THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM NĂM 2022 (tiếp theo)

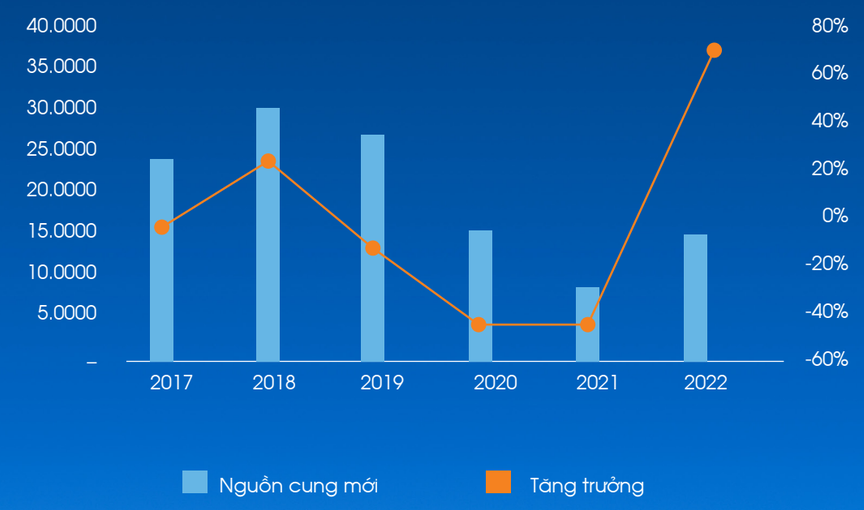
THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN PHÍA NAM

- Tổng nguồn cung Bất động sản phía Nam tập trung chủ yếu tại khu vực lân cận TP. Hồ Chí Minh như: Bình Dương, Đồng Nai,... trong đó phân khúc căn hộ là phân khúc chính tại thị trường này. Nguồn cung tại TP. HCM phục hồi nhưng nhìn chung vẫn ở mức thấp. Cụ thể, số lượng căn hộ mới tại TP. Hồ Chí Minh đạt 20.000 căn, tăng 73% so với cùng kỳ, chủ yếu đến từ các dự án có quy mô lớn tại khu vực phía Đông. Giá bán năm 2022 tăng tương đối mạnh do nhiều nhân tố như: nguồn cung hạn chế, sự gia tăng về chi phí xây dựng,... Tại TP. Hồ Chí Minh, giá bán căn hộ trung bình năm 2022 đạt khoảng 60 – 80 triệu đồng/m^2, tăng 30% so với năm 2021. Giá bán phân khúc đất nền tiếp tục gia tăng nhưng mức tăng đã chậm lại đáng kể, khoảng 15% - 20% so với cùng kỳ.

Triển vọng năm 2023:

- Đối với phân khúc căn hộ, nguồn cung vẫn sẽ tập trung chủ yếu tại TP. Hồ Chí Minh và Bình Dương. Còn đối với phân khúc Bất động sản gắn liền với đất, Đồng Nai, Bình Dương và Bà Rịa – Vũng Tàu là các tỉnh đóng góp nguồn cung chính cho phân khúc này. Nhu cầu Bất động sản nhiều khả năng chững lại khi lãi suất tăng cao đang là khó khăn lớn nhất với người mua nhà.

Nguồn cung căn hộ mở bán mới tại TP.HCM tăng 73% theo năm 20.000 căn ↑



THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM NĂM 2022 (tiếp theo)

THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN MIỀN TRUNG

- Nguồn cung mới nhìn chung tương đối hạn chế, chủ yếu từ các dự án mới ở Bình Định, Quảng Nam. Loại hình đất nền và căn hộ chiếm đa số nguồn cung mới.
- Nửa đầu năm ghi nhận đà hồi phục của thị trường miền Trung khi nhiều dự án mở bán giai đoạn tiếp theo sau thời gian ngưng do ảnh hưởng của dịch bệnh. Tuy nhiên, lượng giao dịch đã giảm đáng kể khi lãi suất tăng trong nửa cuối năm.
- Giá Bất động sản miền Trung duy trì mức ổn định ở đa số khu vực, và chỉ tăng nhẹ 5%-10% ở một số khu vực như Bình Định, Đà Nẵng.

THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN MIỀN TÂY

- Nguồn cung chính đến từ phân khúc Bất động sản gắn liền với đất, đặc biệt là đến từ phân khúc đất nền.
- Giá bán năm 2022 tăng 5% - 10% so với bình quân cùng kỳ năm trước.

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TẬP ĐOÀN NĂM 2022

HOẠT ĐỘNG NỔI BẬT NĂM 2022

THÁNG 01

- DXG được vinh danh Top 500 Doanh nghiệp lớn nhất Việt Nam

- Viện Nghiên cứu Thị trường Dat Xanh Services công bố Báo cáo thị trường Bất động sản Việt Nam 2021 – 2022

THÁNG 03

- Bàn giao Datxanhhomes St. Moritz

THÁNG 04

- Real Estate Summit

THÁNG 05

- Đại hội đồng cổ đông thường niên 2022

THÁNG 06

- Opal Skyline cất nóc

- Tết thiếu nhi

THÁNG 07

- Liên tục nhiều chương trình đào tạo nhân sự đặc biệt, rèn luyện bản lĩnh, kiến thức, kỹ năng lãnh đạo,...

THÁNG 10

- Opal Boulevard bàn giao sổ hồng

- Tập đoàn Đất Xanh được vinh danh Top 10 Thương hiệu Bất động sản và Xây dựng

THÁNG 12

- Phát động và triển khai chương trình thiện nguyện Người Đất Xanh nhân ái 2023
  Thực hiện chương trình thiện nguyện "Tết sum vầy – Gắn kết yêu thương"

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

- Hoạt động kinh doanh năm 2022 của Tập đoàn diễn ra trong bối cảnh kinh tế thế giới phải đối mặt với những thách thức lớn, biến động nhanh, khó lường và tính bất ổn cao; lạm phát đã tăng lên mức cao nhất trong nhiều thập kỷ buộc các quốc gia phải thắt chặt chính sách tiền tệ. Cạnh tranh chiến lược, địa chính trị giữa các nước lớn, xung đột quân sự giữa Nga và Ukraine; thiên tai, dịch bệnh, biến đổi khí hậu, mưa bão, hạn hán... đã làm gia tăng rủi ro đến thị trường tài chính, tiền tệ,... kéo theo những thay đổi trong chính sách tiền tệ trong nước để ứng phó với tình trạng lạm phát tăng cao đã gây tác động bất lợi trực tiếp đến với thị trường Bất động sản Việt Nam năm 2022. Tuy nhiên, với tất cả nỗ lực của Ban lãnh đạo và CBNV Tập đoàn, bất chấp ảnh hưởng lớn từ thị trường, DXG đã đạt được một số kết quả nhất định.
- Tổng Tài sản Tập đoàn cuối năm 2022 đạt hơn 30.321 tỷ đồng, tăng 7,31% so với đầu năm giữ vững tốc độ tăng trưởng bình quân 05 năm trên 20%. Vốn chủ sở hữu năm 2022 đạt 14.085 tỷ đồng, chiếm 46,45% tổng nguồn vốn cả năm, duy trì ổn định cơ cấu nợ và vốn chủ sở hữu trong 05 năm trở lại đây.
- Doanh thu thuần toàn Tập đoàn đạt gần 5.512 tỷ đồng giảm 45,37% so với cùng kỳ, quay về tương đương mức doanh thu trước dịch Covid-19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ đạt gần 215 tỷ đồng, đây là giá trị lợi nhuận thấp nhất trong 05 năm trở lại đây, phản ánh rõ nét diễn biến bất lợi của thị trường Bất động sản năm 2022 vừa qua, đặc biệt là nửa cuối năm khi Chính phủ liên tục triển khai các chính sách tiền tệ thắt chặt, nâng lãi suất, siết room tín dụng Bất động sản nhằm thanh lọc thị trường trái phiếu cổ phiếu và Bất động sản.

Doanh thu thuần năm 2022
5.512 tỷ đồng

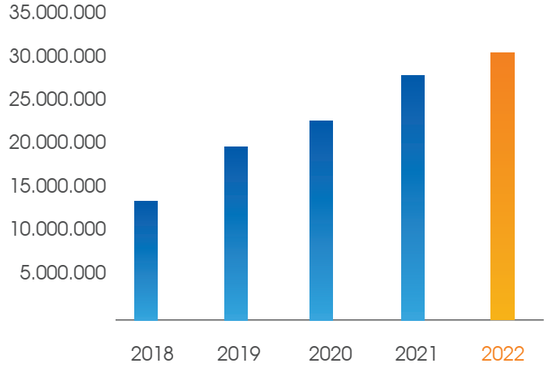
Vốn chủ sở hữu năm 2022
14.085 tỷ đồng

Tổng tài sản năm 2022
30.321 tỷ đồng

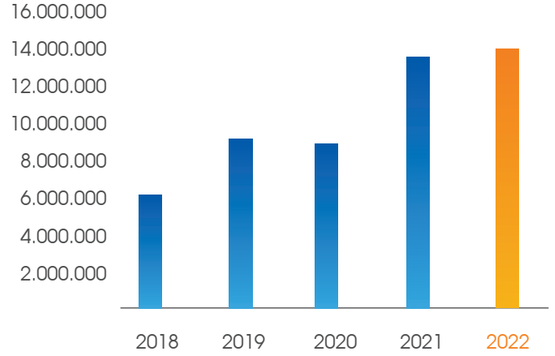
ĐVT: triệu đồng

Chỉ tiêu	2018	2019	2020	2021	2022
Tổng giá trị tài sản	13.728.715	19.880.517	23.311.433	28.254.061	30.320.666
Vốn chủ sở hữu	6.199.094	9.227.821	9.084.041	13.381.475	14.084.932
Doanh thu thuần	4.645.319	5.813.578	2.890.654	10.089.385	5.511.715
Lợi nhuận thuần từ HĐKD	2.107.286	2.309.789	-4.209	2.522.117	775.133
Lợi nhuận trước thuế	2.101.784	2.388.514	26.890	2.516.019	767.818
Lợi nhuận sau thuế	1.722.795	1.886.219	-174.070	1.595.056	533.707
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ (PATMI)	1.178.427	1.216.515	-495.745	1.157.260	214.869

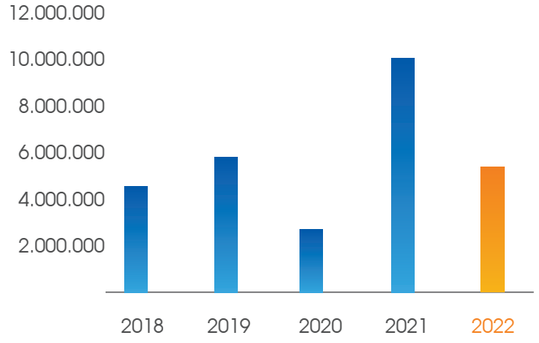
TỔNG GIÁ TRỊ TÀI SẢN



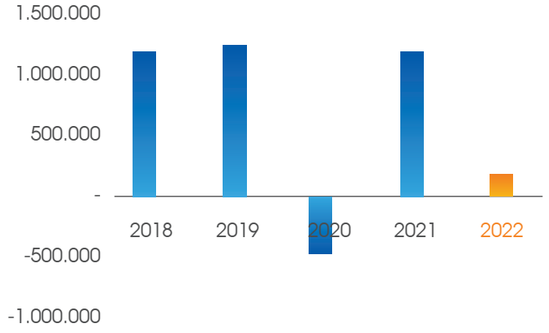
VỐN CHỦ SỞ HỮU



DOANH THU THUẦN



PATMI

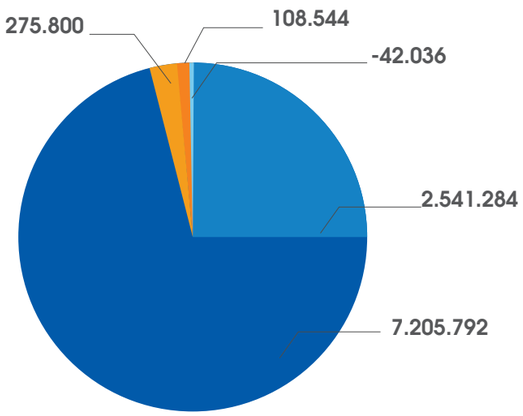


CƠ CẤU DOANH THU CÁC NĂM

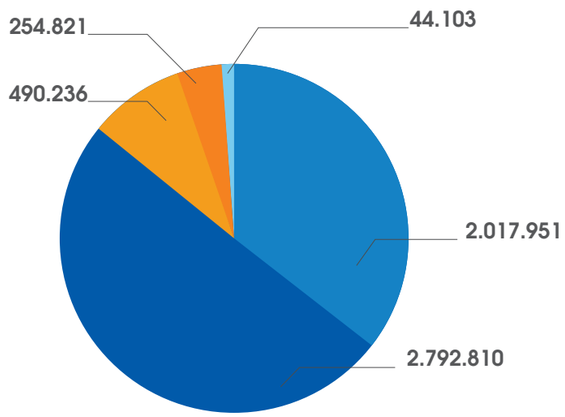
ĐVT: triệu đồng

Chỉ tiêu	2018		2019		2020		2021		2022	
	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng
Dịch vụ môi giới	2.335.810	50,28%	2.839.756	48,85%	1.931.623	66,82%	2.541.284	25,19%	2.017.951	36,61%
Bán căn hộ, đất nền	1.666.439	35,87%	2.041.599	35,12%	393.482	13,61%	7.205.792	71,42%	2.792.810	50,67%
Xây dựng và Dịch vụ khác	627.651	13,51%	894.227	15,38%	530.010	18,34%	275.800	2,73%	490.236	8,89%
Dịch vụ quản lý, cho thuê và BĐS đầu tư	15.600	0,34%	39.211	0,67%	43.735	1,51%	108.544	1,08%	254.821	4,62%
Các khoản giảm trừ doanh thu	- 181	0,00%	-1.215	-0,02%	-8.196	-0,28%	-42.036	-0,42%	44.103	-0,80%
Doanh thu thuần	**4.645.319**	**100%**	**5.813.578**	**100%**	**2.890.654**	**100%**	**10.089.385**	**100%**	**5.511.715**	**100%**

NĂM 2021



NĂM 2022

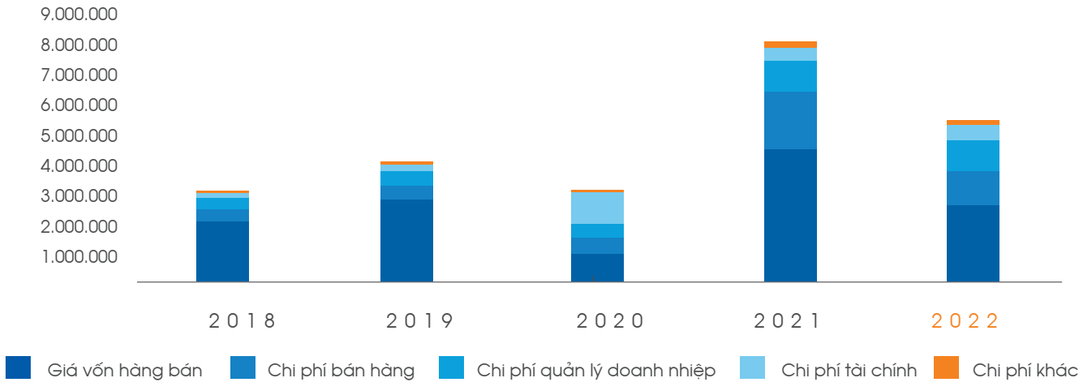


Doanh thu thuần năm 2022 của Tập đoàn đạt gần 5.512 tỷ đồng, giảm 45,37% so với cùng kỳ năm 2021, tăng 19% so với năm 2018 và tương đương doanh thu thuần năm 2019 - thời điểm trước khi diễn ra đại dịch Covid-19. Cơ cấu doanh thu các mảng hoạt động năm 2022 của Công ty tiếp tục chứng kiến sự hoán đổi tỷ trọng giữa doanh thu phát triển Bất động sản và doanh thu môi giới Bất động sản. Cụ thể, hằng năm doanh thu môi giới Bất động sản thường chiếm từ 50% đến 60% doanh thu thuần, riêng năm 2022, lĩnh vực này đóng góp 36,61% doanh thu thuần, tương đương gần 2.018 tỷ đồng, giảm 20,6% so với cùng kỳ. Doanh thu từ bán căn hộ và đất nền năm 2022 chiếm 50,67% doanh thu thuần, tương đương 2.792 tỷ đồng.

CƠ CẤU CHI PHÍ

ĐVT: triệu đồng

Chỉ tiêu	2018		2019		2010		2021		2022	
	Giá trị	%/DTT	Giá trị	%/DTT	Giá trị	%/DTT	Giá trị	%/DTT	Giá trị	%/DTT
Giá vốn hàng bán	2.030.544	43,71%	2.729.976	47,0%	1.016.048	35,15%	4.491.592	44,52%	2.636.764	47,24%
Chi phí bán hàng	433.805	9,34%	483.126	8,3%	488.536	16,90%	1.887.483	18,71%	1.056.918	18,94%
Chi phí QLDN	345.928	7,45%	501.464	8,6%	594.046	20,55%	997.632	9,89%	1.081.691	19,38%
Chi phí tài chính	190.755	4,11%	209.031	3,6%	858.284	29,69%	543.612	5,39%	521.115	9,34%
Chi phí khác	26.710	0,57%	47.004	0,8%	78.471	2,71%	76.151	0,75%	79.505	1,42%
Tổng chi phí	**3.027.741**	**65,18%**	**3.970.601**	**68,30%**	**3.035.385**	**105,01%**	**7.996.470**	**79%**	**5.375.993**	**96%**



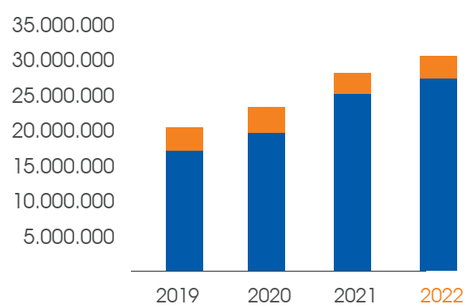
Với dự báo tình hình tiêu thụ ảm đạm do diễn biến không thuận lợi của thị trường Bất động sản cả nước, Ban Tổng giám đốc công ty ngay từ đầu năm đã phải giải bài toán tối ưu chi phí, nhằm đảm bảo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Tập đoàn.

So sánh với cùng kỳ, tổng chi phí hoạt động của Tập đoàn năm 2022 giảm gần 2.700 tỷ đồng, từ gần 8.000 tỷ năm 2021 giảm còn gần 5.376 tỷ đồng; tuy nhiên, tổng chi phí chiếm đến 96% doanh thu thuần cả năm. Ban lãnh đạo Tập đoàn đã thực thi nhiều chính sách tối ưu chi phí hoạt động trong 06 tháng cuối năm 2022, đặc biệt quyết liệt hơn trong những tháng cuối năm khi tình hình kinh doanh của toàn thị trường cho thấy sẽ không có cải thiện trong thời gian ngắn. Do thời điểm triển khai các phương án cắt giảm chi phí rơi vào những tháng cuối năm, vì vậy hiệu quả của các phương án tối ưu chi phí nêu trên chưa được phản ánh vào số liệu báo cáo của năm 2022.

CƠ CẤU TÀI SẢN

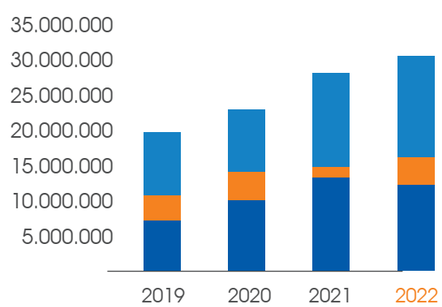
ĐVT: triệu đồng

Khoản mục	2018	2019	2020	2021	2022
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	**11.815.774**	**17.066.173**	**19.723.042**	**25.255.041**	**27.370.931**
Tiền và các khoản tương đương tiền	1.158.571	793.293	1.779.631	2.737.677	918.979
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	382.499	305.739	205.684	285.928	11.947.519
Các khoản phải thu	5.566.774	9.023.334	7.213.288	10.795.975	14.030.956
Hàng tồn kho	4.605.151	6.791.464	10.251.681	11.238.341	181.166
Tài sản ngắn hạn khác	102.779	152.342	272.757	197.120	292.311
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	**1.912.940**	**2.814.344**	**3.588.391**	**2.999.020**	**2.949.736**
Các khoản phải thu dài hạn	145.379	172.279	670.602	516.496	147.128
Tài sản cố định	75.783	361.641	355.094	426.593	393.870
Bất động sản đầu tư	47.028	92.442	127.683	115.007	132.235
Tài sản dở dang dài hạn	199.513	75.115	645.337	662.694	711.409
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	1.176.366	1.184.818	106.500	353.361	506.494
Tài sản dài hạn khác	268.872	928.048	1.683.175	924.870	1.058.600
C. TỔNG TÀI SẢN	**13.728.715**	**19.880.517**	**23.311.433**	**28.254.061**	**30.320.666**



Tài sản ngắn hạn

Tài sản dài hạn



Nợ ngắn hạn

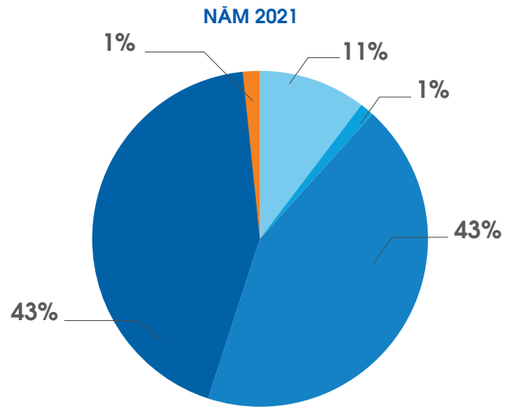
Nguồn vốn chủ sở hữu

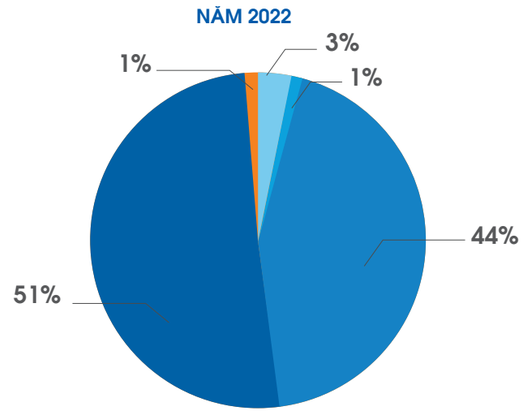
Nợ dài hạn

CƠ CẤU NGUỒN VỐN

ĐVT: triệu đồng

Khoản mục	2018	2019	2020	2021	2022
A. NỢ PHẢI TRẢ	**7.529.621**	**10.652.696**	**14.227.392**	**14.872.586**	**16.235.735**
I. Nợ ngắn hạn	5.117.631	7.276.583	10.318.521	13.256.722	12.254.999
Người mua trả tiền trước	1.029.005	907.818	2.922.869	2.187.000	2.382.744
Vay ngắn hạn	471.425	1.063.200	2.068.948	2.962.806	2.022.884
Phải trả ngắn hạn khác	1.989.990	2.695.650	3.247.543	4.624.139	4.667.612
Nợ ngắn hạn khác	1.627.211	2.609.915	2.079.161	3.482.777	3.181.758
II. Nợ dài hạn	**2.411.990**	**3.376.112**	**3.908.872**	**1.615.864**	**3.980.736**
Vay dài hạn	2.394.395	3.336.531	3.876.368	1.517.105	3.748.480
Nợ dài hạn khác	17.594	39.582	32.503	98.759	232.256
B. NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU	**6.199.094**	**9.227.821**	**9.084.041**	**13.381.475**	**14.084.932**
Vốn điều lệ	3.500.714	5.200.347	5.200.347	5.977.730	6.117.790
Lợi nhuận chưa phân phối	1.455.564	1.715.782	841.362	2.669.077	2.308.311
Lợi ích cổ đông thiểu số	1.199.430	2.238.880	2.929.858	4.611.993	4.839.780
Vốn chủ sở hữu khác	43.386	72.813	112.474	122.674	819.051
C. TỔNG NGUỒN VỐN	**13.728.715**	**19.880.517**	**23.311.433**	**28.254.061**	**30.320.666**





Tiền và các khoản tương đương tiền

Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn

Các khoản phải thu

Hàng tồn kho

Tài sản ngắn hạn khác

CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH

STT	Chỉ tiêu	ĐVT	2018	2019	2020	2021	2022
1	**CHỈ TIÊU VỀ KHẢ NĂNG THANH TOÁN**						
	Hệ số thanh toán ngắn hạn	Lần	2,31	2,35	1,91	1,91	2,23
	Hệ số thanh toán nhanh	Lần	31,41	1,41	0,92	1,06	1,09
2	**CHỈ TIÊU VỀ CƠ CẤU VỐN**						
	Chỉ số nợ/Tổng tài sản	%	54,85	53,58	61,03	52,64	53,55
	Chỉ số nợ/Vốn chủ sở hữu	%	121,46	115,44	156,62	111,14	115,27
3	**CHỈ TIÊU VỀ NĂNG LỰC HOẠT ĐỘNG**						
	Vòng quay hàng tồn kho	Vòng	0,51	0,48	0,12	0,42	0,20
	Vòng quay các khoản phải thu	Vòng	1,03	0,80	0,36	1,06	0,47
	Vòng quay tổng tài sản	Vòng	0,39	0,35	0,13	0,39	0,19
4	**CHỈ TIÊU VỀ KHẢ NĂNG SINH LỜI**						
	Hệ số lợi nhuận sau thuế/ Doanh thu thuần (ROS)	%	25,37%	32,45	-6,02	15,81	3,90
	Hệ số lợi nhuận sau thuế/ Vốn chủ sở hữu (ROE)	%	19,01%	20,29	-7,54	15,51	1,56
	Hệ số lợi nhuận sau thuế/ Tổng tài sản (ROA)	%	8,58%	7,24	-2,30	4,49	0,73
	Hệ số lợi nhuận từ HĐKD/ Doanh thu thuần	%	45,36%	39,73	-0,15	25,00	14,06

03

BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ CỦA HĐQT

Chiến lược quản trị rủi ro

Đánh giá kết quả hoạt động kinh doanh

Đánh giá kết quả điều hành của
Ban điều hành trong năm 2022

Chỉ đạo kế hoạch 2023

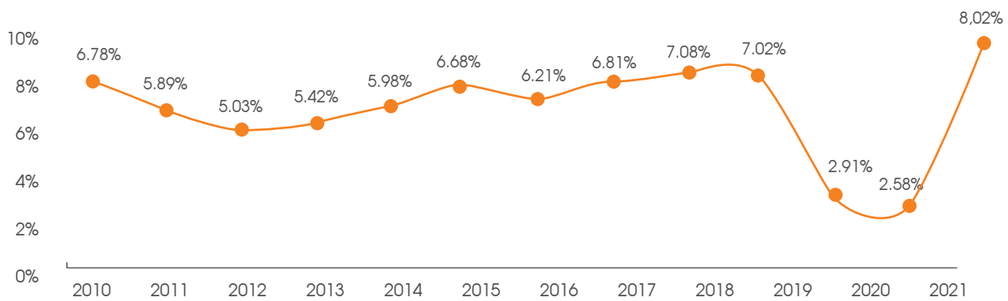
CHIẾN LƯỢC QUẢN TRỊ RỦI RO

- Nhận diện được các rủi ro tiềm ẩn có thể phát sinh trong quá trình hoạt động kinh doanh, Tập đoàn Đất Xanh luôn chú trọng đến công tác quản trị rủi ro, tiếp cận rủi ro một cách khoa học và có hệ thống nhằm theo dõi, nhận dạng, kiểm soát và dự phòng rủi ro kinh doanh của Tập đoàn. Từ đó, Hội đồng Quản trị và Ban lãnh đạo Tập đoàn có thể đưa ra các quyết định kịp thời, đúng đắn nhằm gia tăng độ an toàn trong hoạt động kinh doanh.

RỦI RO KINH TẾ

- Theo số liệu của Tổng Cục Thống Kê ("GSO"), ước tính GDP cả năm 2022 tăng 8,02% (quý I tăng 5,05%; quý II tăng 7,83%; quý III tăng 13,71%; quý IV tăng 5,92%) so với năm trước do nền kinh tế phục hồi mạnh mẽ sau khi nới lỏng các biện pháp giãn cách xã hội. Nền kinh tế đã vượt qua qua giai đoạn khó khăn nhất do dịch Covid-19 gây ra. Trong mức tăng chung của toàn nền kinh tế, khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản tăng 3,36%, đóng góp 5,11% vào tốc độ tăng tổng giá trị tăng thêm của toàn nền kinh tế; khu vực công nghiệp và xây dựng tăng 7,78%, đóng góp 38,24%; khu vực dịch vụ tăng 9,99%, đóng góp 56,65%.

TỐC ĐỘ TĂNG TRƯỞNG GDP CỦA VIỆT NAM GIAI ĐOẠN 2010-2022



- Năm 2022, Việt Nam tiếp tục duy trì các chính sách hỗ trợ về thuế, phí để tháo gỡ khó khăn và thúc đẩy sản xuất kinh doanh như giãn, hoãn nộp thuế, giảm thuế thu nhập doanh nghiệp, thuế giá trị gia tăng... Đây là nhân tố thúc đẩy nhu cầu tiêu dùng trong nửa đầu năm. Tuy nhiên, tăng trưởng kinh tế đã chậm lại đáng kể vào nửa cuối năm khi các thị trường xuất khẩu chính suy yếu. Sự đứt gãy chuỗi cung ứng nhiều loại nguyên liệu, nhiên liệu gây ra bởi cuộc chiến giữa Nga và Ukraine khiến giá cả nhiều mặt hàng tăng mạnh, ảnh hưởng tiêu cực lên sức mua của người tiêu dùng, đặc biệt tại Châu Âu và Bắc Mỹ.

- Để ứng phó kịp thời với các rủi ro kinh tế, bộ phận Phân tích – Nghiên cứu của Tập đoàn chịu trách nhiệm theo sát các diễn biến kinh tế vĩ mô, thị trường và định kỳ báo cáo lên Ban Tổng giám đốc. Qua đó, các giải pháp thích ứng, kế hoạch kinh doanh được Ban Lãnh đạo Tập đoàn điều chỉnh phù hợp.

INTEREST RATE RISKS

- Biến động lãi suất trên thị trường do sự việc ban hành các chính sách như thắt chặt chính sách tiền tệ, áp trần lãi suất, hỗ trợ lãi suất có thể gây tác động đáng kể đến tình hình sản xuất kinh doanh của các doanh nghiệp, đặc biệt là các doanh nghiệp có sử dụng vốn vay như Công ty Cổ phần Tập Đoàn Đất Xanh.

  Trong năm 2022, Ngân hàng Nhà nước (NHNN) Việt Nam đã có hai lần tăng lãi suất điều hành (vào tháng 9 và 10 năm 2022) nhằm ứng phó với áp lực rất lớn từ chính sách tiền tệ thắt chặt của nhiều nước trên thế giới và lạm phát gia tăng trong nước. Cụ thể, NHNN đã tăng hai lần các mức lãi suất điều hành với tổng mức tăng 2% (lãi suất tái cấp vốn tăng từ 4%/năm lên 6%/năm, lãi suất tái chiết khấu tăng từ 2,5%/năm lên 4,5%/năm). Sau quyết định tăng lãi suất của NHNN, các NHTM đều đã nâng lãi suất huy động và cho vay. Điều này cũng đã khiến chi phí đi vay mua nhà của người dân tăng đáng kể và khiến nhu cầu hoạt động Bất động sản hạ nhiệt trong nửa cuối 2022.

- Trong thời gian tới, nếu mức lãi suất điều hành tiếp tục tăng sẽ ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Tập đoàn. Vì vậy, để hạn chế rủi ro này, Tập đoàn cần thường xuyên theo dõi biến động lãi suất trên thị trường để có thể chủ động đưa ra những kế hoạch kinh doanh, phương án phòng ngừa rủi ro phù hợp với nhu cầu vay thực tế và diễn biến chung của thị trường.

RỦI RO PHÁP LUẬT

- Tập đoàn Đất Xanh là Công ty hoạt động dưới hình thức Công ty cổ phần và niêm yết tại Sở giao dịch chứng khoán TP. HCM (HOSE). Không chỉ có Tập đoàn Đất Xanh, Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh cũng đang được niêm yết tại HOSE kể từ tháng 9 năm 2021. Do đó, Tập đoàn bị chi phối bởi nhiều văn bản luật khác nhau như: Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, Luật Thuế,... Ngoài ra, Tập đoàn hoạt động trong lĩnh vực chính là Bất động sản nên cũng chịu ảnh hưởng từ các văn bản pháp luật có liên quan như Luật Xây dựng, Luật Đất đai, Luật Môi trường,... Những thay đổi trong hệ thống pháp luật, sẽ có nhiều tác động đến tình hình quản trị cũng như hoạt động kinh doanh của Tập đoàn.

RỦI RO PHÁP LÝ DỰ ÁN

- Trong năm 2022, những vướng mắc về hành lang pháp lý như quy hoạch đất đai, thủ tục phê duyệt dự án tiếp tục khiến không ít dự án Bất động sản tại Việt Nam không thể triển khai, nguồn cung Bất động sản sụt giảm, giá nhà tiếp tục neo ở mức cao. Mặc dù việc sửa đổi Luật Xây dựng năm 2020 và Luật Đầu tư năm 2020 có hiệu lực từ ngày 01/01/2021 đã giải quyết được phần nào các nút thắt trong việc phê duyệt các dự án khu dân cư và rút ngắn thời gian cấp phép xây dựng, làn sóng đầu tư Bất động sản tận dụng thời điểm giá nhà đất liên tục lập đỉnh và các sự kiện lũng đoạn thị trường cuối năm 2021 - đầu năm 2022 sẽ gây ra nhiều diễn biến khó lường trong chính sách pháp lý. Do đó, Tập đoàn Đất Xanh cần liên tục theo sát công tác pháp lý tại các dự án, đồng thời chuẩn bị các biện pháp ứng phó phù hợp nhằm giảm thiểu tối đa rủi ro nhưng vẫn đảm bảo sự sẵn sàng với các cơ hội.

RỦI RO VỀ TÀI CHÍNH VÀ TÍN DỤNG

- Việc phát triển các dự án Bất động sản cần nhiều vốn và khả năng đáp ứng các khoản nợ và nghĩa vụ hiện tại của DXG phụ thuộc vào dòng tiền hoạt động và khả năng tài trợ từ các nguồn bên ngoài. Tập đoàn tài trợ chủ yếu cho các dự án Bất động sản thông qua dòng tiền từ hoạt động kinh doanh, bán cổ phần vốn và cổ phần vốn của các công ty con, phát hành trái phiếu trong nước và vay mượn ngân hàng. Khả năng để có nguồn tài chính phù hợp phục vụ công tác thu hồi đất và phát triển Bất động sản với các điều kiện cho phép Tập đoàn đạt được lợi tức hợp lý phụ thuộc vào một số yếu tố nằm ngoài tầm kiểm soát như điều kiện kinh tế chung, sức mạnh tài chính và hiệu quả hoạt động, khả năng cung cấp tín dụng từ các tổ chức tài chính, chi phí vay, cũng như các chính sách tiền tệ tại Việt Nam và các quy định của chính phủ liên quan đến lĩnh vực Bất động sản. Tập đoàn không thể đảm bảo rằng DXG có thể luôn luôn duy trì đủ dòng tiền từ các hoạt động kinh doanh hoặc Chính phủ sẽ không hạn chế khả năng tiếp cận vốn, sự linh hoạt và khả năng sử dụng khoản vay ngân hàng hoặc các hình thức tài trợ khác để tài trợ cho việc phát triển tài sản của Công ty.

- Tập đoàn không thể đảm bảo rằng DXG sẽ đủ tài chính để tài trợ cho việc mua lại đất, tài trợ cho việc xây dựng dự án hoặc gia hạn các khoản tín dụng hiện có trước khi hết hạn. Nếu Tập đoàn không thể đảm bảo nguồn tài chính phù hợp, hoặc nếu Chính phủ áp dụng các chính sách tín dụng hạn chế hơn nữa trong tương lai, điều này có thể ảnh hưởng nghiêm trọng và bất lợi đến hoạt động kinh doanh, tình trạng tài chính và kết quả hoạt động.

RỦI RO ĐỀN BÙ GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG

- Chính phủ đã chính thức ban hành khung giá đất mới cho giai đoạn 2020 - 2024 với mức tăng chung 20% so với giai đoạn 2015 - 2019. Mức giá đất tăng đã gây ảnh hưởng đáng kể đến nghĩa vụ tài chính của các doanh nghiệp khi tiền sử dụng đất, giá đền bù, giải phóng mặt bằng tăng; theo đó, giá thành của Bất động sản cũng cao hơn dẫn tới mặt bằng giá bán chung của các sản phẩm Bất động sản tăng.

- Bên cạnh đó, các thay đổi liên quan đến khung giá đất trong dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) cũng có thể ảnh hưởng chi phí giá thành và giá bán của Tập đoàn trong tương lai. Trước rủi ro trên, Tập đoàn đã đề ra các chiến lược, phương án khả thi, phù hợp nhất nhằm đảm bảo được tiến độ của dự án, công trình, các kế hoạch về doanh thu và lợi nhuận đặt ra.

RỦI RO VỀ CẠNH TRANH

- Trong những năm gần đây, khi thị trường Bất động sản đã khởi sắc trở lại thì hoạt động của các nhà phát triển Bất động sản tại Việt Nam cũng trở nên tích cực và sôi nổi hơn. Các công ty Bất động sản liên tục mở bán các dự án mới tại nhiều vị trí khác nhau và ở nhiều phân khúc khác nhau để đáp ứng nhu cầu đa dạng của khách hàng, dẫn đến sự cạnh tranh ngày càng trở nên khốc liệt hơn giữa các công ty trong ngành. Cạnh tranh giữa các chủ đầu tư Bất động sản có thể làm tăng phí sử dụng đất và chi phí nguyên vật liệu, thiếu nhà thầu xây dựng chất lượng, đấu thầu đất đai gay gắt, dư thừa nguồn cung Bất động sản dẫn đến giảm giá sản phẩm, làm chậm trễ công tác phê duyệt của chính phủ và gia tăng chi phí thu hút hoặc giữ chân nhân viên giỏi.

- Hơn nữa, thị trường Bất động sản nhà ở thương mại trên khắp Việt Nam đang chịu ảnh hưởng của nhiều yếu tố, bao gồm sự thay đổi về điều kiện kinh tế, hoạt động ngân hàng và tâm lý của người tiêu dùng. Nếu Tập đoàn không cạnh tranh hiệu quả hoặc không thích ứng được với những thay đổi của điều kiện thị trường, thì tình hình kinh doanh, tài chính và kết quả hoạt động sẽ bị ảnh hưởng bất lợi và nghiêm trọng. Để hạn chế rủi ro này, Tập đoàn có một bộ phận phụ trách việc nghiên cứu giàu kinh nghiệm liên tục đánh giá thị trường, từ đó giúp Tập đoàn có những chiến lược phát triển phù hợp để kịp nắm bắt nhu cầu của khách hàng và đưa ra những sản phẩm tốt nhất.

RỦI RO VỀ CHẤT LƯỢNG SẢN PHẨM

- Tập đoàn Đất Xanh luôn phấn đấu hoàn thành sứ mệnh cung cấp sản phẩm và dịch vụ ưu việt, chất lượng mỗi dự án chính là niềm tự hào của Tập đoàn. Tập đoàn luôn chú trọng về chất lượng nguồn nguyên vật liệu đầu vào thông qua việc lựa chọn các đối tác, nhà cung cấp lớn, uy tín; đồng thời, để hạn chế các lỗi không phù hợp về chất lượng xây dựng có thể xảy ra trong quá trình xây dựng và phát triển dự án, Tập đoàn thường xuyên giám sát chặt chẽ và khắc phục kịp thời quá trình thực hiện dự án từ giai đoạn thi công đến lúc bàn giao cho khách hàng. Bên cạnh việc quản lý và kiểm soát chất lượng, Tập đoàn còn thường xuyên thực hiện các đợt tổng rà soát công tác duy trì, vận hành, an toàn phòng cháy – chữa cháy tại các dự án đã bàn giao nhằm hạn chế rủi ro về cháy nổ và giảm thiểu sự hư hỏng xuống cấp của các hạng mục thiết yếu của dự án.

RỦI RO VỀ MÔI TRƯỜNG

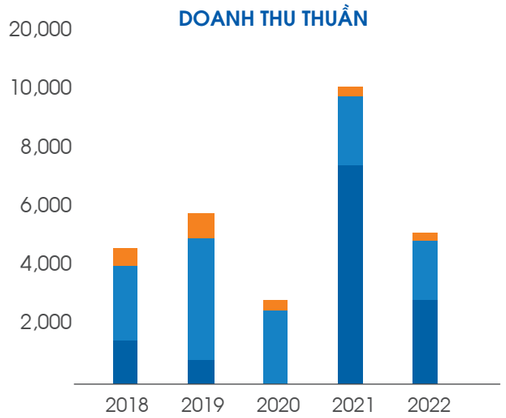
- Trong quá trình phát triển các dự án Bất động sản từ khâu giải phóng mặt bằng đến giai đoạn thi công sẽ không thể tránh khỏi các tác động xấu đến môi trường xây dựng như: ô nhiễm tiếng ồn, ô nhiễm không khí,... Để giảm thiểu các ảnh hưởng trên, Tập đoàn thường xuyên và liên tục thực hiện tốt công tác quản lý môi trường xây dựng từ việc giảm thiểu tiếng ồn công trình, đánh giá tác động môi trường của từng dự án và giải pháp giảm thiểu những ảnh hưởng đó; hạn chế thi công ban đêm ở khu vực đông dân cư, xử lý nước thải, bụi từ đất, đá, cát, đảm bảo vệ sinh hàng ngày ở khu vực thi công; đến việc tiết kiệm nguồn tài nguyên năng lượng (điện, nước, nhiên vật liệu,...),... Bên cạnh đó, Tập đoàn cũng đang nghiên cứu hợp tác với các đối tác tiềm năng để có thể thiết kế và phát triển các dự án Bất động sản xanh đạt tiêu chuẩn quốc tế.

RỦI RO KHÁC

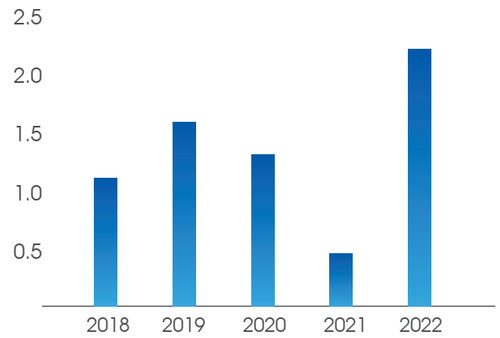
- Các rủi ro khác như động đất, hỏa hoạn, chiến tranh, dịch bệnh,.. đều gây ảnh hưởng ít nhiều đến hoạt động của Tập đoàn. Để giảm thiểu tối đa thiệt hại, Đất Xanh đã có những công tác nhằm phòng ngừa rủi ro như: thường xuyên theo dõi, kiểm tra, bảo trì máy móc thiết bị, trang bị đầy đủ các thiết bị bảo hộ lao động, tập huấn an toàn lao động, PCCC cho cán bộ nhân viên,...

ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

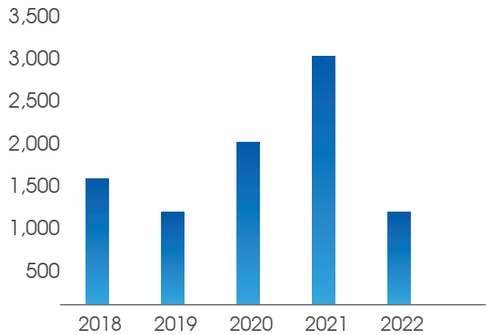
DOANH THU THUẦN



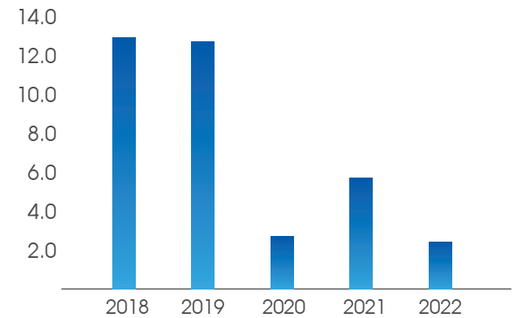
DOANH THU THUẦN/ TỔNG NỢ VAY



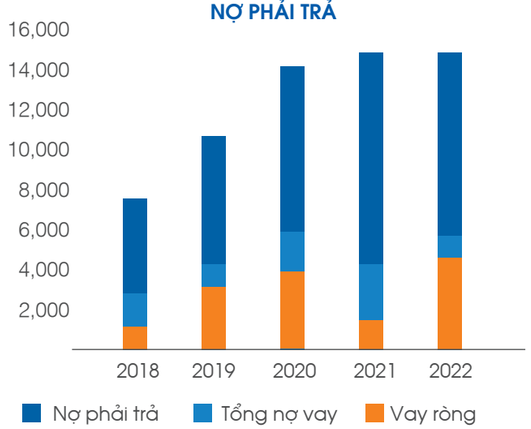
TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN



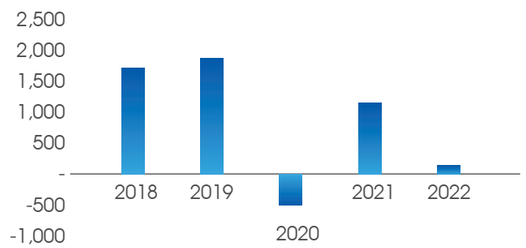
EBITDA/ ILÃI VAY



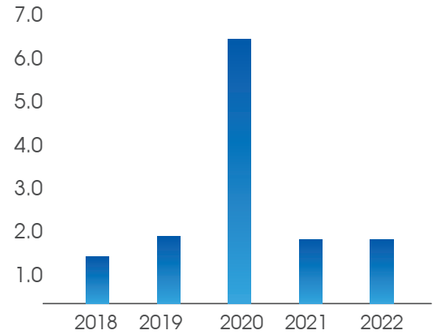
NỢ PHẢI TRẢ



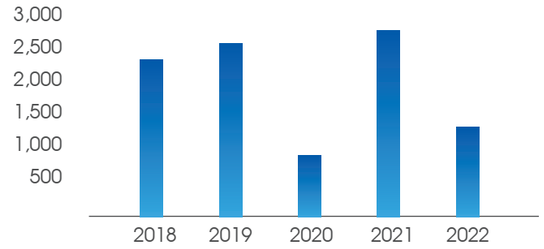
PATMI (BN VN)



TỔNG NỢ VAY/ EBITDA



EBITDA



Năm 2022 là một năm đầy thử thách đối với các doanh nghiệp Bất động sản Việt Nam. Đánh giá lại các mặt hoạt động của Tập đoàn, Hội đồng quản trị có một số nhận định sau:

ĐIỂM MẠNH

1. Tài chính: tổng dư nợ thấp so với thị trường. Kỳ hạn vay nợ dài và mức độ đòn bẩy ở mức hợp lý.
2. Phân phối và bán hàng: đội ngũ nhân viên bán hàng đông đảo, chủ động trong công tác bán hàng ở các khu vực trọng điểm.
3. Danh mục dự án: quỹ đất trung dài hạn dồi dào, có sẵn các dự án phù hợp quy hoạch.
4. Thương hiệu dịch vụ mạnh.

ĐIỂM YẾU

1. Danh mục dự án: nhiều nhưng tiến độ pháp lý chậm, thiếu sản phẩm gối đầu.
2. Hệ thống dịch vụ: rộng khắp nhưng quản trị chưa hiệu quả.
3. Nhân sự: nguồn lãnh đạo kế thừa còn yếu.
4. Thương hiệu: phân mảnh, chưa kiểm soát tốt hình ảnh. Đất Xanh chưa phải là thương hiệu phát triển dự án mạnh trên thị trường.
5. Khả năng xử lý pháp lý các dự án chậm.

CƠ HỘI

1. Nhu cầu nhà ở tại các thành phố loại I và vùng ven vẫn rất lớn.
2. Các sản phẩm tầm trung, nhà ở xã hội phục vụ nhu cầu ở thật của người dân sẽ được Nhà nước, Ngân hàng ủng hộ tạo điều kiện phát triển.
3. Xuất hiện cơ hội M&A khi nhiều nhà phát triển BĐS gặp khó khăn tài chính.
4. Thị trường của người mua: mảng dịch vụ có thể hưởng phí cao khi người bán cần ra hàng nhanh.
5. Xu hướng chuyển dịch nhà máy từ Trung Quốc và đầu tư lớn cho cơ sở hạ tầng sẽ hỗ trợ thu hút FDI và phát triển mạnh các Khu công nghiệp.

THÁCH THỨC

1. Tình hình kinh tế Việt Nam đối mặt nhiều biến động lớn như chiến tranh, kinh tế nhiều nước suy thoái, bất ổn tài chính – chính trị; tình hình kinh tế Việt Nam bị ảnh hưởng bởi các vụ án kinh tế liên quan đến Bất động sản.
2. Lãi suất tăng mạnh và siết chặt huy động vốn với thị trường BĐS khiến người mua nhà và chủ đầu tư đều gặp rất nhiều khó khăn.
3. Luật Đất đai sửa đổi dự kiến khiến chi phí tiền sử dụng đất tăng mạnh.
4. Pháp lý dự án BĐS dự kiến còn tắc nghẽn.

ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ ĐIỀU HÀNH CỦA BAN ĐIỀU HÀNH TRONG NĂM 2022

- Hoạt động kinh doanh công ty không thể nằm ngoài sự vận hành của nền kinh tế, đặc biệt đối với ngành nghề đặc thù như Bất động sản, gắn liền với sự phát triển của kinh tế vĩ mô trong nước cũng như thế giới. Tổng kết năm 2022, Ban điều hành Công ty đã chịu áp lực lớn khi phải vận hành các hoạt động kinh doanh trong bối cảnh tình hình kinh tế vĩ mô nhiều bất lợi, tác động tiêu cực và trực tiếp lên thị trường Bất động sản, áp lực cân đối giữa duy trì đội ngũ và tối ưu hóa chi phí hoạt động. Kết quả kinh doanh năm 2022 không thuận lợi, không đạt được các mục tiêu của Đại hội đồng cổ đông đề ra. Tuy nhiên, doanh thu và lợi nhuận năm 2022 của công ty vẫn duy trì giá trị tương đương mức trước dịch. Hội đồng quản trị ghi nhận sự cố gắng của Ban điều hành trong năm hoạt động thách thức vừa qua.

- Với tất cả những nỗ lực của Ban điều hành trong năm 2022, Hội đồng quản trị đánh giá rất cao công tác chỉ đạo điều hành sát sao của Tổng Giám đốc cũng như các Phó Tổng Giám đốc chuyên trách. Tính quyết liệt trong công tác chỉ đạo điều hành là điểm mạnh lớn thúc đẩy bộ máy Tập đoàn vận hành mạnh mẽ, thông suốt.

- Hội đồng quản trị kỳ vọng, Ban điều hành tiếp tục phát huy thế mạnh, năng lực chuyên môn và bản lĩnh kiên cường nhằm tiếp tục điều hành Tập đoàn hiệu quả, hướng đến hiện thực hóa các mục tiêu ngắn hạn cũng như chiến lược dài hạn của công ty trong tương lai.

CHỈ ĐẠO KẾ HOẠCH 2023

MỤC TIÊU - CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN NGẮN HẠN 2023.

01 TÁI CẤU TRÚC MÔ HÌNH HOẠT ĐỘNG

Trong năm 2023, Tập đoàn Đất Xanh sẽ tập trung tái cấu trúc mô hình hoạt động, kiện toàn bộ máy quản trị, hệ thống phòng ban. Duy trì đội ngũ, hướng tới xây dựng bộ máy đa năng đa nhiệm, hết lòng với tập thể và thương hiệu Đất Xanh. Khi bộ máy tinh gọn, nền tảng ổn định, cơ thể khoẻ mạnh, và là nền tảng để đón nhận các cơ hội mới trong năm 2023.

02 TẬP TRUNG VÀO MẢNG NGÀNH KINH DOANH CỐT LÕI

Phát huy thế mạnh, tập trung vào mảng ngành kinh doanh cốt lõi, với hai mảng chính là Phát triển dự án và Dịch vụ Bất động sản.

03 TẬP TRUNG NGUỒN LỰC

Tập trung nguồn lực tái cấu trúc Tài chính, Đầu tư và Hệ thống dịch vụ.

04 HOÀN THIỆN HỆ THỐNG CÔNG NGHỆ QUẢN TRỊ

Tiếp tục xây dựng hoàn thiện hệ thống công nghệ quản trị

HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ

1. **Tận dụng nguồn tài chính hiện tại để M&A** các dự án đáp ứng nhu cầu ở thực, pháp lý rõ ràng, có thể triển khai nhanh trong 2023-2024. Tập trung tại khu vực có mức đô thị hóa cao.
2. Đối với các dự án trung và dài hạn cần trải qua quá trình đền bù giải phóng mặt bằng mất nhiều thời gian và chi phí, Tập đoàn chủ động **giãn tiến độ thực hiện**.
3. Tìm kiếm **quỹ đất quy mô từ 100-200ha** có pháp lý tốt để thực hiện dự án Đại đô thị, sẵn sàng mở bán năm 2024-2025.
4. Đẩy mạnh **đầu tư vào Khu công nghiệp** nhằm đón đầu làn sóng FDI và chủ trương của Chính phủ, đồng thời, tạo thu nhập thường xuyên.

HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

- Tập trung đẩy nhanh pháp lý và mở bán các dự án. Chuẩn bị kỹ từ công tác thương hiệu, sản phẩm tạo sự khác biệt để mở bán tỷ lệ hấp thụ cao.
- Cung cấp dịch vụ môi giới cho các chủ đầu tư cần ra hàng nhanh.
- Tập trung nguồn lực hỗ trợ quản trị các công ty tốt trong hệ thống.
- Tinh giảm nhân sự, bộ phận, công ty hoạt động kém hiệu quả, trì trệ. Thanh lọc và nâng cao hiệu suất – hiệu quả bán hàng của nhân viên kinh doanh.
- Tái cấu trúc hệ thống thương hiệu, xây dựng thương hiệu mới cho mảng phát triển Bất động sản.

HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

1. Tập trung vốn cho dự án triển khai ngay, hoặc trong ngắn hạn.
2. Thúc đẩy nguồn thu từ hoạt động bán hàng thông qua mở bán dự án mới càng sớm càng tốt. Đồng thời, nghiên cứu phương pháp hỗ trợ thanh toán mạnh mẽ nhằm tăng cường dòng thu.
3. Kiểm soát cán cân nợ vay và duy trì chi phí vốn ở mức hợp lý trong bối cảnh lãi suất tăng cao. Tỷ lệ nợ sẽ được điều tiết căn cứ vào doanh số và tình hình bán hàng thực tế.
4. Đảm bảo an toàn thanh khoản ngay cả trong kịch bản xấu nhất.
5. Đẩy mạnh phát triển các kênh huy động vốn mới để hạn chế tăng trưởng dư nợ như BCC, bán sỉ dự án/cổ phần công ty dự án/dự án thành phần.
6. Rà soát lại tiến độ thực hiện triển khai các dự án trung và dài hạn nhằm giãn dòng chi cho các dự án chưa thể đem lại dòng thu trong ngắn hạn, đặc biệt là các dự án cần nguồn tiền lớn để đền bù giải phóng mặt bằng.
7. Rà soát, cắt giảm chi phí trên cơ sở tinh gọn bộ máy, tăng hiệu quả hoạt động và năng suất làm việc của CBNV trên toàn hệ thống, đồng thời cắt giảm các khoản chi không cần thiết.

CÔNG NGHỆ

01 ERP

Tiếp tục triển khai xây dựng, hoàn thiện hệ thống ERP và đưa vào vận hành từ cuối năm 2023 như đúng kế hoạch.

02 CÔNG NGHỆ CHO DỊCH VỤ MÔI GIỚI BẤT ĐỘNG SẢN VÀ TÀI CHÍNH

Tập trung phát triển các giải pháp công nghệ hiện hữu cho kinh doanh và tài chính cá nhân như FINA, iHouzz.

03 NGHIÊN CỨU PHÁT TRIỂN CÔNG NGHỆ

Đánh giá và điều tiết ngân sách của Tập đoàn cho việc nghiên cứu phát triển công nghệ theo tình hình tài chính và nguồn lực Tập đoàn tại từng thời điểm.

NHÂN SỰ VÀ HỆ THỐNG

1. Cắt giảm chi phí trên toàn hệ thống, nâng cao hiệu suất bán hàng và loại bỏ những vị trí kém hiệu quả.
2. Không mở thêm chi nhánh, công ty con đến hết năm 2023 theo chiến lược tập trung, tinh gọn.
3. Tinh gọn bộ máy quản trị và quy mô hệ thống, thanh lọc đội ngũ/bộ phận/chi nhánh/công ty hoạt động kém hiệu quả.
4. Đánh giá lại quy mô, tiềm năng các thị trường trọng điểm, ưu tiên phân bổ nguồn lực tại các thị trường thực sự hiệu quả.
5. Tập trung phân phối các sản phẩm có tỷ lệ hấp thụ cao, thanh khoản tốt, đặc biệt có nhu cầu ở thực.

04

QUẢN TRỊ CÔNG TY

Cơ cấu cổ đông và cổ phiếu
Tổng kết hoạt động của HĐQT năm 2022
Lương thưởng thù lao và các lợi ích khác
Giao dịch cổ phiếu của người nội bộ
Giao dịch với các bên liên quan
Việc thực hiện các quy định về quản trị công ty

CƠ CẤU CỔ ĐÔNG VÀ CỔ PHIẾU

TỔNG QUAN

Vốn hóa thị trường ngày 31/03/2023	**7.655.895.525.800 VNĐ**
Vốn điều lệ	**6.117.790.020.000 VNĐ**
Số cổ phiếu niêm yết	**611.779.002 CP**
Số cổ phiếu lưu hành	**610.031.516 CP**
Số cổ phiếu quỹ	**1.747.486 CP**

Giới hạn tỷ lệ sở hữu nước ngoài	**50,00%**
Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tại ngày 31/03/2023	**20,11%**

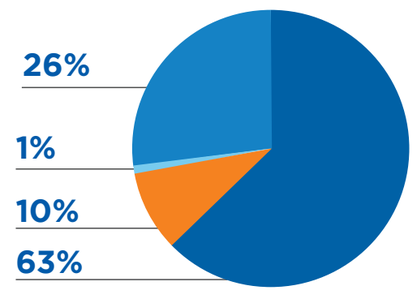
Cổ đông lớn	Đầu kỳ	Cuối kỳ	03/2023
Lương Trí Thìn	14,08%	20,41%	20,41%
Nhóm NĐTNN có liên quan là cổ đông lớn (*)	19,05%	18,17%	10,86%

(*) số liệu căn cứ báo cáo giao dịch của nhóm NĐTNN có liên quan là cổ đông lớn tại từng thời điểm

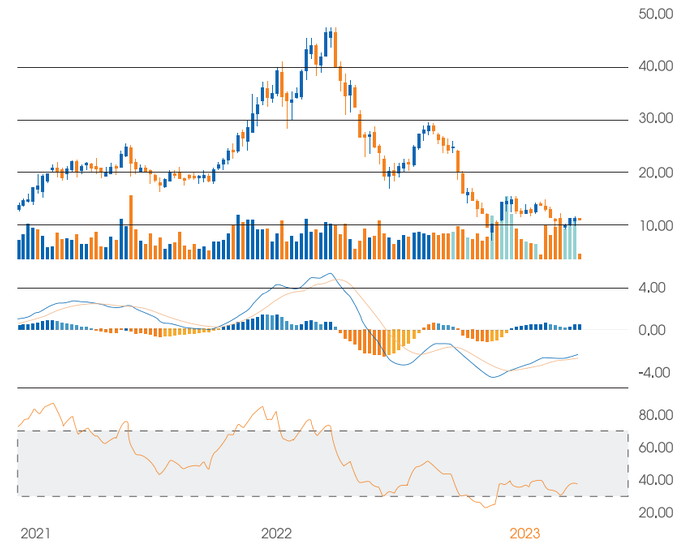
CƠ CẤU SỞ HỮU NGÀY 30/12/2022

	SL CỔ ĐÔNG	SLCP SỞ HỮU	TỶ LỆ (%)
1. TRONG NƯỚC	**43.015**	**446.843.127**	**73,04**
a. Cá nhân	42.924	382.798.841	62,57
b. Tổ chức	91	64.044.286	10,47
2. NƯỚC NGOÀI	**520**	**164.935.875**	**26,96**
a. Cá nhân	432	3.581.848	0,59
b. Tổ chức	88	161.354.027	26,37
TỔNG CỘNG	**43.535**	**611.779.002**	**100**

CƠ CẤU SỞ HỮU



- Tổ chức trong nước
- Cá nhân trong nước
- Tổ chức nước ngoài
- Cá nhân nước ngoài



TỔNG KẾT HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT NĂM 2022

Stt	Thành viên HĐQT	Số buổi họp tham dự	Tỷ lệ	Lý do không tham dự
1	Ông Lương Trí Thìn	25/25	100%	
2	Ông Trần Việt Anh	01/25	4%	Từ nhiệm ngày 18/01/2022
3	Ông Bùi Ngọc Đức	25/25	100%	
4	Bà Đỗ Thị Thái	25/25	100%	
5	Ông Hà Đức Hiếu	25/25	100%	
6	Ông Nguyễn Phạm Anh Tài	14/25	56%	Bổ nhiệm từ ngày 28/05/2022

Trong năm 2022, Hội đồng quản trị công ty đã tổ chức tổng cộng 25 cuộc họp, ban hành 29 nghị quyết, quyết định các vấn đề quan trọng liên quan đến hoạt động đầu tư, phát triển dự án, hoạt động huy động vốn, các chính sách về nhân sự, quản trị và các hoạt động khác nhằm kịp thời chỉ đạo, định hướng Ban điều hành và các bộ phận trong công ty thực thi các quyết định của Đại hội đồng cổ đông, kịp thời tháo gỡ vướng mắc cho hoạt động điều hành của Ban Tổng Giám đốc.

Nội dung chi tiết các Nghị quyết Hội đồng quản trị đã ban hành được Hội đồng công ty trình bày chi tiết tại Báo cáo tình hình quản trị công ty năm 2022. Báo cáo tình hình quản trị công ty năm 2022 đã được Công ty Công bố thông tin tại trang thông tin điện tử của Công ty, báo cáo với Ủy ban Chứng khoán Nhà nước và báo cáo với Sở Giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh vào ngày 30/01/2023 theo đúng quy định pháp luật.

Quý Nhà đầu tư, Quý cổ đông vui lòng xem chi tiết tại đây: *https://ir.datxanh.vn/*

LƯƠNG THƯỞNG THÙ LAO VÀ CÁC LỢI ÍCH KHÁC

Trong năm, căn cứ vào những đóng góp và năng lực điều hành của Ban lãnh đạo Tập đoàn, Đại hội đồng cổ đông thông qua quyết định về việc chi trả mức thù lao trung bình cho Hội đồng quản trị và lương cho Ban Tổng Giám đốc. Tổng chi phí chi lương và thù lao cho Tổng Giám đốc và cán bộ quản lý khác năm 2021 là 21.102.352.590 đồng, đến năm 2022 giảm còn 20.821.808.810 đồng.

Quý Nhà đầu tư, Quý cổ đông vui lòng xem chi tiết tại thuyết minh số 34 Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán năm 2022 về Thù lao và thu nhập của Hội đồng quản trị, Ủy ban Kiểm toán và Ban Tổng Giám đốc.

GIAO DỊCH CỔ PHIẾU CỦA NGƯỜI NỘI BỘ

Hầu hết các giao dịch cổ phiếu của người nội bộ năm 2022 là hoạt động mua cổ phiếu, tăng tỷ lệ sở hữu. Trong đó, giai đoạn đầu năm 2022, các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc thực hiện quyền mua cổ phiếu phát hành theo chương trình lựa chọn người lao động trong công ty.

Riêng Chủ tịch Hội đồng quản trị, ngoài lượng cổ phiếu mua theo chương trình lựa chọn người lao động, trong năm Chủ tịch còn mua ròng 20.000.000 cổ phiếu DXG nâng tỷ lệ sở hữu từ 14% lên hơn 20%.

Stt	Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với người nội bộ	Ngày thông báo giao dịch	Ngày báo cáo giao dịch	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ		Lý do tăng, giảm (**)
					Số cổ phiếu	Tỷ lệ (*)	Số cổ phiếu	Tỷ lệ (*)	
1	Lê Văn Hưng	PTGĐ	28/01/2011	02/03/2022	72.750	0,01%	272,750	0.01%	Mua cổ phiếu ESOP
2	Lương Trí Tú	Người có liên quan	09/02/2022	02/03/2022	3.958.028	0,66%	4,058,028	0.67%	Mua cổ phiếu ESOP
			02/03/2022	24/03/2022	4.058.028	0,67%	4,389,582	0.73%	Mua cổ phiếu ESOP
3	Hà Đức Hiếu	Thành Viên HĐQT	10/02/2022	02/03/2022	172.576	0,03%	472,576	0.08%	Mua cổ phiếu ESOP
4	Lương Trí Thảo	PTGĐ	10/02/2022	02/03/2022	5.891.034	0,99%	6,191,034	1.01%	Mua cổ phiếu ESOP
5	Nguyễn Trường Sơn	PTGĐ	10/02/2022	02/03/2022	290.048	0,05%	590,048	0.10%	Mua cổ phiếu ESOP
6	Dương Văn Bắc	PTGĐ	10/02/2022	02/03/2022	0	0%	300,000	0.05%	Mua cổ phiếu ESOP
7	Đỗ Thị Thái	Thành Viên HĐQT	21/02/2022	02/03/2022	173.280	0,03%	373,280	0.06%	Mua cổ phiếu ESOP
			02/03/2022	14/03/2022	373.280	0,06%	573,280	0.09%	Mua cổ phiếu ESOP
8	Lương Trí Thìn	Chủ tịch HĐQT	23/02/2022	21/03/2022	84.165.248	14,08%	104,890,948	17.22%	Mua cổ phiếu phổ thông và ESOP
			21/04/2022	23/05/2022	104.890.948	17,22%	109,890,948	18.04%	Mua
			18/08/2022	21/09/2022	109.890.948	18,04%	114,890,948	18.86%	Mua
			24/10/2022	08/11/2022	114.890.948	18.86%	124,890,948	20.41%	Mua
9	Trần Việt Anh	Thành Viên HĐQT	14/03/2022	18/03/2022	4.532.665	0,78%	115,000	0.00%	Bán
10	Bùi Ngọc Đức	Thành viên HĐQT kiêm TGĐ	19/08/2022	30/08/2022	730.746	0,012%	930,746	0.02%	Mua

GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Chi tiết nội dung giao dịch giữa DXG với các bên liên quan được trình bày tại Báo cáo tình hình quản trị công ty năm 2022. Báo cáo tình hình quản trị công ty năm 2022 đã được Công ty công bố thông tin tại trang thông tin điện tử của Công ty, báo cáo với Ủy ban Chứng khoán Nhà nước và báo cáo với Sở Giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh vào ngày 30/01/2023 theo đúng quy định pháp luật.

Quý Nhà đầu tư, Quý cổ đông vui lòng xem chi tiết tại đây: *https://ir.datxanh.vn/*

VIỆC THỰC HIỆN CÁC QUY ĐỊNH VỀ QUẢN TRỊ CÔNG TY

Công tác quản trị Công ty luôn tuân thủ nghiêm ngặt theo các quy định pháp luật, Điều lệ Công ty, các quy chế nội bộ và các tiêu chí nhằm đảm bảo mọi hoạt động của Tập đoàn luôn minh bạch và suôn sẻ. Đồng thời, việc thực hiện nghiêm chỉnh các quy định về quản trị còn tạo điều kiện thuận lợi giúp Tập đoàn giám sát hoạt động sản xuất kinh doanh một cách hiệu quả, khuyến khích Tập đoàn sử dụng mọi nguồn lực một cách hiệu quả nhất, từ đó giúp Tập đoàn dễ dàng theo đuổi các mục tiêu vì lợi ích của Tập đoàn và cổ đông.

Trong nhiều năm qua, Tập đoàn luôn tăng cường kiến thức quản trị cho các thành viên Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc thông qua việc cử các cán bộ đi đào tạo theo thông báo của UBCKNN, các cơ quan liên quan và các lớp học quản trị công ty. Nhờ vậy, hiệu quả kinh doanh và khả năng tiếp cận nguồn vốn của Tập đoàn ngày càng được nâng cao, từ đó giúp gầy dựng lòng tin của cổ đông, nhà đầu tư đối với Tập đoàn thêm vững chắc.

Trong năm 2022, mặc dù Tập đoàn không có các khóa đào tạo về quản trị công ty để các thành viên HĐQT, thành viên Ủy ban Kiểm toán, Ban Tổng Giám đốc, các cán bộ quản lý khác và Thư ký Tập đoàn tham gia tuy nhiên, các thông tin, quy định mới, thông lệ tốt về hoạt động quản trị Công ty luôn được Ban lãnh đạo Tập đoàn và các nhân sự có liên quan cập nhật liên tục và áp dụng phù hợp vào thực tế hoạt động của công ty.

05

BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

Mục tiêu phát triển bền vững

Nguyên tắc phát triển bền vững

Phương thức tiếp cận, ghi nhận ý kiến phản hồi của các bên liên quan

Vai trò và trách nhiệm của các cấp quản lý trong triển khai phát triển bền vững

Các hoạt động xã hội, cộng đồng nổi bật năm 2022

MỤC TIÊU PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

Chương trình Nghị sự 2030 vì sự phát triển bền vững của Liên Hợp Quốc được thông qua tại Hội nghị thượng đỉnh Liên Hợp Quốc từ ngày 25/09/2015 đến ngày 27/09/2015 tại New York, Hoa Kỳ. Chương trình đưa ra tầm nhìn phát triển từ năm 2015 - 2030 với 17 mục tiêu phát triển bền vững, 169 chỉ tiêu cụ thể định hướng phương thức thực hiện và các quan hệ đối tác toàn cầu.

Việt Nam đã quốc gia hóa Chương trình Nghị sự 2030 của toàn cầu thành Kế hoạch hành động quốc gia thực hiện Chương trình Nghị sự 2030 với 17 mục tiêu phát triển bền vững và 115 mục tiêu cụ thể phù hợp với điều kiện và ưu tiên phát triển của quốc gia.

Gắn kết với 17 mục tiêu phát triển bền vững này, Tập đoàn Đất Xanh nhận diện và tích hợp các mục tiêu ưu tiên trọng yếu dựa trên mức độ tác động đến tổng thể hoạt động kinh doanh, đảm bảo hài hòa giữa chiến lược phát triển bền vững và lợi ích của cán bộ công nhân viên.

(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

(1) Phát triển nhanh nhưng bền vững:

Phát triển bền vững đi kèm với tốc độ, bất luận trong trường hợp nào phải đảm bảo an toàn, hiệu quả để trường tồn là nguyên tắc và định hướng trong hành động, hoạt động kinh doanh của Đất Xanh. Nguyên tắc này luôn được quán triệt và song hành cùng DXG trong suốt quá trình hình thành và phát triển, là kim chỉ nam ưu việt giúp DXG vượt lên những thử thách mà minh chứng cụ thể là vượt qua đại dịch Covid-19.

(2) Tập trung vào yếu tố con người:

a. Tạo lập cuộc sống ưu việt cho Khách hàng
b. Nhân viên phải là "tri kỉ" của doanh nghiệp
c. Mỗi nhân viên là một niềm hạnh phúc

(3) Gắn kết lợi ích doanh nghiệp với sự phát triển của địa phương và cộng đồng

Gắn kết và chia sẻ với cộng đồng, xã hội là tôn chỉ trong phương châm hoạt động của Đất Xanh từ ngày đầu thành lập đến nay.

Vì vậy, gần hai thập kỷ hình thành và phát triển, song song quá trình xây dựng một Đất Xanh vững mạnh, Tập đoàn luôn đề cao trách nhiệm với sự phát triển của cộng đồng, chung tay xây dựng một cuộc sống tốt đẹp hơn, đóng góp vào sự phát triển chung của đất nước Việt Nam.

PHƯƠNG THỨC TIẾP CẬN, GHI NHẬN Ý KIẾN PHẢN HỒI CỦA CÁC BÊN LIÊN QUAN

Xác định các bên liên quan

Đất Xanh xác định các bên liên quan là cá nhân, tổ chức chịu ảnh hưởng đáng kể từ các hoạt động, sản phẩm, dịch vụ của mình; những hành động của họ có thể có ảnh hưởng và tác động theo một cách trực tiếp hoặc gián tiếp đến Tập đoàn.

Tập đoàn tiếp cận và trao đổi thông tin với các bên liên quan với nhiều hình thức và phương tiện đa dạng. Quá trình đó mang đến cái nhìn tổng thể về hoạt động cũng như kế hoạch và định hướng tương lai của Tập đoàn.

- Khách hàng: Người sử dụng sản phẩm, dịch vụ của Đất Xanh.
- Cổ đông, nhà đầu tư: Cá nhân, tổ chức nắm giữ cổ phần, có sự quan tâm đầu tư; có quyền và nghĩa vụ gắn liền với kết quả hoạt động của Tập đoàn.
- Cộng đồng: Mối liên hệ giữa Tập đoàn và xã hội.
- Người lao động: Cá nhân có đóng góp vào hoạt động của Tập đoàn.
- Cơ quan quản lý nhà nước.
- Nhà thầu, cung ứng, đối tác: Đơn vị cung cấp giải pháp liên quan đến phát triển dự án.
- Tổ chức tín dụng: Đơn vị cung cấp giải pháp tài chính.
- Cơ quan truyền thông: Cơ quan có hoạt động về báo chí, truyền thông.

VAI TRÒ VÀ TRÁCH NHIỆM CỦA CÁC CẤP QUẢN LÝ TRONG TRIỂN KHAI PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

Với mục tiêu phát triển bền vững, các cấp quản lý Đất Xanh luôn điều hành Tập đoàn một cách minh bạch, phù hợp với các luật do Nhà nước quy định, Điều lệ công ty và các văn bản pháp luật có liên quan khác. Theo đó, các hoạt động điều hành của Ban quản lý đều có định hướng rõ ràng, tuân thủ kế hoạch và chiến lược đã đặt ra. Đồng thời, với phương châm "hiệu quả là thước đo và là tôn chỉ của mọi hoạt động", các cấp quản lý sẽ phối hợp tốt cùng đội ngũ cán bộ nhân viên hoạt động sản xuất kinh doanh, cùng chung tay xây dựng văn hóa doanh nghiệp " Tiên phong – Chuyển đổi – Hiệu quả " vì một Đất Xanh "Hiệu quả - Trường tồn - Vĩ đại."

Gắn kết minh bạch giữa các bên liên quan

Bên liên quan	Mối quan tâm	Hoạt động của Đất Xanh
Khách hàng	Uy tín Tập đoàn Chất lượng sản phẩm Dịch vụ Chính sách bán hàng và sau bán hàng Giá cả hợp lý	Giám sát chất lượng; Tuân thủ nghiêm ngặt quy trình; Chính sách giá hợp lý và cạnh tranh; Quan tâm đến bộ phận Dịch vụ khách hàng, chăm sóc khách hàng; Chính sách bán hàng, hội nghị khách hàng.
Cổ đông, nhà đầu tư	Tình hình kinh doanh Định hướng, chiến lược Thông tin minh bạch và bảo vệ quyền lợi cổ đông Phát triển bền vững và có trách nhiệm	Tổ chức nhiều cuộc gặp gỡ nhà đầu tư và tham quan dự án; Tham gia các diễn đàn của ngành để tăng cường cơ hội chia sẻ và tiếp xúc với nhà đầu tư; Công bố thông tin minh bạch, kịp thời và đầy đủ trên các phương tiện thông tin đại chúng theo quy định của pháp luật hiện hành; Chi trả cổ tức đầy đủ.
Cộng đồng	Hỗ trợ phát triển kinh tế địa phương Tác động trực tiếp và gián tiếp của Tập đoàn đến môi trường	Tài trợ xây nhà đại đoàn kết, trao tặng các phần quà; Tết cho các hộ gia đình có hoàn cảnh khó khăn; Tham gia đóng góp vào các hoạt động cộng đồng của chính quyền địa phương; Xây dựng và tổ chức các chương trình sinh hoạt cộng đồng cho cư dân ở các dự án Tập đoàn làm chủ đầu tư; Tuân thủ quy trình kỹ thuật, xử lý chất thải, sử dụng nguyên vật liệu thân thiện với môi trường tại các dự án; Trồng nhiều mảng xanh tại văn phong và các dự án.
Người lao động	Đào tạo và cơ hội phát triển Chính sách phúc lợi An toàn lao động và sức khỏe Môi trường năng động, chuyên nghiệp	Thường xuyên tổ chức nhiều chương trình đào tạo cho nhân viên, cho cấp quản lý; Chú trọng chương trình sức khỏe và an toàn lao động cho người lao động; Quan tâm đến lương thưởng và chính sách phúc lợi cho nhân viên, xây dựng Văn hóa doanh nghiệp, tạo môi trường làm việc tiêu chuẩn.
Cơ quan quản lý Nhà nước	Tuân thủ pháp luật Thực hiện nghĩa vụ Thuế Chung tay cùng cơ quan quản lý thực hiện các chương trình vì môi trường, cộng đồng	Tuân thủ tuyệt đối quy định pháp luật về quản trị công ty và môi trường; Thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thuế.
Nhà thầu, cung ứng, đối tác	Tôn trọng đối tác	Bảo mật thông tin; Xây dựng và duy trì mối quan hệ hiệu quả với đối tác.
Tổ chức tín dụng	Tình hình kinh doanh Kế hoạch, định hướng Quản trị rủi ro Thông tin minh bạch Bảo mật thông tin	Xây dựng hệ thống quản trị rủi ro, quản trị tài chính, đảm bảo dòng tiền hoạt động của Tập đoàn minh bạch và bảo mật thông tin.
Cơ quan truyền thông	Thông tin minh bạch và chủ động	Xây dựng và duy trì mối quan hệ tốt với cơ quan truyền thông, đảm bảo thông tin được cập nhật đầy đủ, khách quan, kịp thời và minh bạch; Bình tĩnh giải quyết các sự cố truyền thông một cách chuẩn mực và hợp pháp.

CÁC HOẠT ĐỘNG XÃ HỘI, CỘNG ĐỒNG NỔI BẬT NĂM 2022

Tập đoàn Đất Xanh và Quỹ Tấm lòng Việt Đài Truyền hình Việt Nam phối hợp với Uỷ ban MTTQ đã tổ chức trao quà cho học sinh huyện Thiệu Hoá, tỉnh Thanh Hóa.

Tổng trị giá

300 triệu đồng

TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH ĐỒNG HÀNH CÙNG QUỸ TẤM LÒNG VIỆT, "CÙNG EM ĐẾN TRƯỜNG" TRƯỚC THỀM NĂM HỌC MỚI

Được phát động bởi Bộ Giáo dục - Đào tạo và Đài truyền hình Việt Nam, chuyên mục "Cùng em đến trường" là chương trình tôn vinh, phản ánh các tấm gương học sinh, sinh viên, giáo viên có hoàn cảnh đặc biệt khó khăn nhưng vẫn vươn lên trở thành tấm gương sáng trong học tập, giảng dạy. Đây cũng là cơ hội để những doanh nghiệp lớn như Đất Xanh có thể gây quỹ ủng hộ, góp phần chia sẻ những khó khăn cũng như động viên đối với đội ngũ nhà giáo, cán bộ quản lý giáo dục, chung tay huy động sự hỗ trợ của cộng đồng xã hội trong và ngoài nước nhằm giảm bớt những gian nan trên hành trình đi gieo và tiếp thu con chữ.

Hàng trăm suất học bổng, xe đạp hay dụng cụ nhà bếp với tổng trị giá 300 triệu đồng đã được Tập đoàn Đất Xanh trao tận tay đến các em học sinh, điểm trường tại Nam Định và Thanh Hóa. Những món quà thiết thực này chính là lời động viên Tập đoàn gửi đến các em - những mầm non tương lai để luôn nỗ lực vươn lên học tập trước thềm năm học mới. Đồng thời, góp phần lan tỏa tinh thần đồng hành, nâng cao chất lượng giáo dục, đào tạo nguồn nhân lực kế thừa tài năng cho đất nước trong tương lai.

Nằm trong chuỗi chương trình "Cùng em đến trường", phối hợp thực hiện với Quỹ Tấm lòng Việt Đài truyền hình Việt Nam, Tập đoàn Đất Xanh đã trao tặng gần 100 chiếc xe đạp cho học sinh trên địa bàn xã Thiệu Vũ, huyện Thiệu Hóa và phường Thiệu Dương, TP. Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa.

Không dừng lại ở đó, chương trình tiếp tục nối dài hoạt động nhân ái tại tỉnh Nam Định, khi ghé thăm Hội Dòng Đức Mẹ Thăm Viếng Bùi Chu tại huyện Xuân Trường. Tập đoàn Đất Xanh đã trao tặng gần 200 suất học bổng khuyến học cho các em học sinh có hoàn cảnh khó khăn tại địa phương.

Ở huyện Ý Yên, đoàn công tác ghé thăm điểm trường Yên Phúc. Điểm trường này có ba cơ sở, hiện đang nuôi dạy gần 500 học sinh trên toàn địa bàn huyện. Nhận thấy điều kiện cơ sở vật chất của trường còn đơn sơ, Tập đoàn Đất Xanh đã quyên tặng dụng cụ thiết yếu tủ lạnh lưu mẫu, bàn chuyển thức ăn, tủ sấy bát đũa và bếp ăn công nghiệp, hỗ trợ nâng cao điều kiện an toàn vệ sinh thực phẩm cho các em.

TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH: MANG TẾT ẤM ĐẾN TRẺ EM VÙNG CAO

Đầu tháng 1/2023, Tập đoàn Đất Xanh cùng Quỹ Tấm lòng Việt, Đài truyền hình Việt Nam đã thực hiện chương trình thiện nguyện "Tết sum vầy – Gắn kết yêu thương", trao tặng nhiều phần học bổng giá trị và các phần quà Tết đến các em học sinh từ tiểu học đến THPT tại huyện Xín Mần, tỉnh Hà Giang..

Với phương châm gắn kết và chia sẻ cộng đồng cũng như đề cao giá trị nhân văn trong suốt quá trình hình thành và phát triển, nhân dịp Tết Quý Mão, Tập đoàn Đất Xanh đã thực hiện chuyến hành trình thiện nguyện đến thăm và tặng quà Tết cho các em học sinh đang sinh sống và học tập nơi địa đầu tổ quốc, huyện Xín Mần, tỉnh Hà Giang. Đây là chương trình Tập đoàn Đất Xanh đồng hành cùng với Quỹ Tấm lòng Việt thuộc Đài Truyền hình Việt Nam.

Tại trường THPT Xín Mần và trường Phổ thông Dân tộc Nội trú THCS & THPT huyện Xín Mần, Tập đoàn Đất Xanh đã trao tặng 160 suất học bổng khuyến học với tổng giá trị 100 triệu đồng cho các em học sinh đang có hoàn cảnh khó khăn và đặc biệt khó khăn. Những món quà thiết thực này chính là lời động viên Tập đoàn gửi đến các em - những mầm non tương lai để luôn nỗ lực vươn lên học tập nhân dịp Tết Quý Mão. Đồng thời, góp phần lan tỏa tinh thần đồng hành, nâng cao chất lượng giáo dục, đào tạo nguồn nhân lực kế thừa tài năng cho đất nước trong tương lai. Các em học sinh theo học tại hai trường đa số là học sinh dân tộc thiểu số: Mông, Tày, Nùng, Dao, La Chí, sinh sống trong các xã đặc biệt khó khăn, hành trình đến trường của các em là vô cùng khó khăn, thiếu thốn.

Tại trường tiểu học Cốc Pài, huyện Xín Mần, Tập đoàn Đất Xanh tiếp tục trao tặng đến các em học sinh gần 100 chiếc áo ấm, các bộ quần áo phù hợp với tiết trời lạnh giá khi vào mùa đông-xuân tại Hà Giang cùng với rất nhiều bộ đồ dùng học tập, đồ chơi phát triển thể chất như vở trắng, bút, thước, bóp viết, tập tô màu, đất sét màu, cầu đá,... Tất cả những món quà gửi tặng đến các em đều gửi gắm niềm hy vọng tiếp thêm động lực cho bước chân nhỏ nhắn của các em sẽ vững bước trên hành trình đến trường, để tiếp tục học tập và hoàn thành những ước mơ, những hoài bão của mình.

"Là một doanh nghiệp được dựng xây bởi trái tim và trí tuệ Việt, Tập đoàn Đất Xanh rất mong mỗi đóng góp của mình đều góp phần vào việc nâng cao chất lượng đời sống, hỗ trợ các em học sinh tại huyện Xín Mần cũng như các học sinh ở vùng cao có thêm điều kiện thuận lợi hơn nữa trên con đường học tập của mình." - Bà Trần Ngọc Anh, Giám đốc Truyền thông Tập đoàn Đất Xanh chia sẻ.

Trong năm vừa qua, hàng trăm suất học bổng, xe đạp, trang thiết bị VS ATTP, sửa chữa cơ sở vật chất trường học với tổng trị giá hàng trăm triệu đồng cũng đã được Tập đoàn Đất Xanh trao đến các em học sinh tại các điểm trường thuộc nhiều tỉnh như Đồng Nai, Bình Phước, Nam Định và Thanh Hóa. Không chỉ thể hiện tinh thần tương thân tương ái, việc thực hiện các chương trình vì cộng đồng đã khẳng định giá trị Nhân văn luôn hiện hữu xuyên suốt hai thập kỷ phát triển vững mạnh của Tập đoàn Đất Xanh, từ đó, chung tay xây dựng một cuộc sống tốt đẹp hơn, đóng góp vào sự phát triển chung của đất nước Việt Nam.

HỘI THAO VĂN HOÁ ĐẤT XANH 2022

Hào hùng khí thế Người Đất Xanh

Là một trong những hoạt động chào mừng kỷ niệm 19 năm thành lập Tập đoàn, thông qua Hội thao Văn hóa Đất Xanh 2022, Ban tổ chức mong muốn gìn giữ và phát huy các giá trị văn hóa tốt đẹp của Người Đất Xanh. "Nhân viên khoẻ - Tập đoàn mạnh", từ đó, tạo nên một tập thể Đất Xanh đoàn kết và vững mạnh, đóng góp những giá trị thiết thực cho sự phát triển chung của Tập đoàn.

Trong buổi lễ khai mạc, ngoài sự tham gia của VĐV các bộ môn còn có sự xuất hiện của Ban lãnh đạo Tập đoàn và những lời nhắn nhủ, động viên đầy nhiệt huyết từ ông Bùi Ngọc Đức – Tổng Giám đốc Tập đoàn Đất Xanh: "Hội thao Văn hóa Đất Xanh 2022 là một hoạt động thiết thực không chỉ để khẳng định thể lực và trí lực của tập thể Người Đất Xanh mà còn là hoạt động để Ban lãnh đạo cùng CBNV Tập đoàn và hệ thống các CTTV gìn giữ và phát huy những giá trị tốt đẹp nhất của Người Đất Xanh.

Trong sáng ngày 15/10/2022, Hội thao Văn hóa Đất Xanh với chủ đề "Tiếp bước hành trình vĩ đại" đã chính thức khai mạc tại Sân vận động Gia Định (2A Phan Chu Trinh, Phường 12, Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh) với sự hưởng ứng và tham gia nhiệt tình của hơn 400 CBNV Tập đoàn và các công ty thành viên F1.

06

BÁO CÁO TÀI CHÍNH KIỂM TOÁN NĂM 2022

Thông tin chung

Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc

Báo cáo kiểm toán độc lập

Bảng cân đối kế toán hợp nhất

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

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

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

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Lương Trí Thìn	Chủ tịch	
Ông Trần Việt Anh	Thành viên	từ nhiệm ngày 18 tháng 3 năm 2022
Ông Hà Đức Hiếu	Thành viên	
Ông Bùi Ngọc Đức	Thành viên	
Bà Đỗ Thị Thái	Thành viên	
Ông Nguyễn Phạm Anh Tài	Thành viên	bổ nhiệm ngày 28 tháng 5 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 Việt Anh	Trưởng Ban	từ nhiệm ngày 18 tháng 3 năm 2022
Ông Nguyễn Phạm Anh Tài	Trưởng Ban	bổ nhiệm ngày 21 tháng 6 năm 2022
Ông Hà Đức Hiếu	Thành viên	

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

KIỂM TOÁN VIÊN

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn 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 "Tập đoàn") 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

Ban 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 Tập đoàn trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc cần phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Tập đoàn 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 Tập đoàn sẽ tiếp tục hoạt động.

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn vào ngày 31 tháng 12 năm 2021, 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)

Bùi Ngọc Đức
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 Tập đoàn Đất Xanh

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh ("Công ty") và các công ty con (sau đây gọi chung là "Tập đoàn") được lập ngày 15 tháng 2 năm 2022 và được trình bày từ trang 5 đến trang 62, 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.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn 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 Ban 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 Tập đoàn 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 Tập đoàn 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 Tập đoàn. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính 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 Tập đoàn 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)

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

(Đã ký)

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

BẢN CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

Mã số	Tài sản	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	**A. TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**27.370.930.591.236**	**25.255.041.006.268**
110	**I. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**	**5**	**918.978.826.275**	**2.737.676.795.617**
111	1. Tiền		279.909.875.986	919.788.961.043
112	2. Các khoản tương đương tiền		639.068.950.289	1.817.887.834.574
120	**II. ĐẦU TƯ NGẮN HẠN**		**181.165.950.382**	**285.928.286.212**
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6	181.165.950.382	285.928.286.212
130	**III. CÁC KHOẢN PHẢI THU NGẮN HẠN**		**11.947.519.292.867**	**10.795.975.183.721**
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7	1.614.644.322.018	1.720.487.453.106
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	8	1.829.040.152.219	2.179.711.511.301
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	9	915.688.910.004	616.232.182.201
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	10	7.941.207.936.985	6.679.333.028.150
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	11	(353.062.028.359)	(399.788.991.037)
141	**IV. HÀNG TỒN KHO**	**12**	**14.030.955.749.292**	**11.238.340.946.889**
	1. Hàng tồn kho		14.030.955.749.292	11.238.340.946.889
150	**V. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC**		**197,119,793,829**	**272,757,273,908**
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	13	112,009,131,084	109,132,434,582
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		84,292,747,878	163,489,678,187
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		817,914,867	135,161,139

Mã số	Tài sản	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
200	**B. TÀI SẢN DÀI HẠN**		**2.949.735.834.173**	**2.999.020.049.147**
210	**I. CÁC KHOẢN PHẢI THU DÀI HẠN**		**147.127.686.974**	**516.495.680.032**
212	1. Trả trước cho người bán dài hạn		101.925.000	101.925.000
216	2. Phải thu dài hạn khác	10	147.025.761.974	516.393.755.032
220	**II. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH**		**393.870.347.577**	**426.592.757.972**
221	1. Tài sản cố định hữu hình	14	328.395.675.501	357.917.520.143
222	Nguyên giá		475.595.305.792	598.138.657.964
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(147.199.630.291)	(240.221.137.821)
227	2. Tài sản cố định vô hình	15	65.474.672.076	68.675.237.829
228	Nguyên giá		93.266.921.346	87.208.724.773
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(27.792.249.270)	(18.533.486.944)
230	**III. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**	**16**	**132.234.528.324**	**115.007.229.092**
231	1. Nguyên giá		262.806.975.090	123.600.436.442
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(130.572.446.766)	(8.593.207.350)
240	**IV. TÀI SẢN DỞ DANG DÀI HẠN**		**711.409.198.338**	**662.693.888.918**
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	17	711.409.198.338	662.693.888.918
250	**V. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**	**18**	**506.493.870.010**	**353.360.689.395**
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết		481.493.870.010	257.360.689.395
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	76.000.000.000
255	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		25.000.000.000	20.000.000.000
260	**VI. TÀI SẢN DÀI HẠN KHÁC**		**1.058.600.202.950**	**924.869.803.738**
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	13	633.036.280.070	506.477.495.735
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	33.3	253.303.159.839	207.236.023.569
268	3. Tài sản dài hạn khác	19	1.390.000.000	1.390.000.000
269	4. Lợi thế thương mại		170.870.763.041	209.766.284.434
270	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**30.320.666.425.409**	**28.254.061.055.415**

BẢN CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

Mã số	Tài sản	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	**C. NỢ PHẢI TRẢ**		**16.235.734.774.957**	**14.872.585.915.021**
310	**I. NỢ NGẮN HẠN**		**12.254.999.101.487**	**13.256.722.091.813**
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	20	1.149.359.482.450	848.969.674.956
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	21	2.382.744.496.042	2.187.000.168.901
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	22	743.558.804.765	1.141.595.121.482
314	4. Phải trả người lao động	6	121.024.414.829	158.115.574.466
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	23	800.638.745.228	1.141.342.815.091
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	24	167.536.390.777	55.608.223.525
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	25	4.667.612.359.717	4.624.139.478.446
320	8. Vay ngắn hạn	26	2.022.884.403.190	2.962.805.881.517
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn		199.640.004.489	137.145.153.429
330	**II. NỢ DÀI HẠN**		**3.980.735.673.470**	**1.615.863.823.208**
337	1. Phải trả dài hạn khác		131.337.646.990	1.777.389.000
338	2. Vay dài hạn	26	3.748.480.104.516	1.517.104.929.560
341	3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	33.3	98.233.766.682	93.263.739.269
342	4. Dự phòng phải trả dài hạn		2.684.155.282	3.717.765.379
400	**D. VỐN CHỦ SỞ HỮU**		**14.084.931.650.452**	**13.381.475.140.394**
410	**I. VỐN CHỦ SỞ HỮU**	**27,1**	**14.084.931.650.452**	**13.381.475.140.394**
411	1. Vốn cổ phần	21	6.117.790.020.000	5.977.730.480.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	22	6.117.790.020.000	5.977.730.480.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		80.398.440.806	10.677.980.806
414	3. Vốn khác thuộc chủ sở hữu		634.480.052.599	32.030.490.000
415	4. Cổ phiếu quỹ		(2.500.560.000)	(2.500.560.000)
418	5. Quỹ đầu tư phát triển		106.673.070.652	82.466.447.657
421	6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		2.308.311.063.143	2.669.077.393.194
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		2.093.441.872.917	1.511.817.064.863
421b	- Lợi nhuận (lỗ) sau thuế chưa phân phối năm nay		214.869.190.226	1.157.260.328.331
429	7. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		4.839.779.563.252	4.611.992.908.737
429	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**30.320.666.425.409**	**28.254.061.055.415**

(Đã ký)	(Đã ký)	(Đã ký)
Nguyễn Nhật Thiên Người lập	Bùi Thanh Thảo Kế toán trưởng	Bùi Ngọc Đức Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2023

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

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

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	5.555.817.962.463	10.131.420.687.101
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	28.1	(44.102.810.269)	(42.035.949.263)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	28.1	5.511.715.152.194	10.089.384.737.838
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	29	(2.541.687.160.903)	(4.491.591.910.436)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		2.970.027.991.291	5.597.792.827.402
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	24	352,726,616,506	72,635,022,559
22	7, Chi phí tài chính	30	(521.090.342.619)	(543.611.625.605)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(462.171.780.556)	(467.967.195.740)
24	8. Phần lãi (lỗ) trong công ty liên kết	18.1	1.634.730.634	325.036.444
25	9. Chi phí bán hàng	31	(1.056.802.243.719)	(1.887.483.177.447)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	31	(1.083.002.678.333)	(997.632.206.311)
30	11. Lợi nhuận (lỗ) thuần từ hoạt động kinh doanh		775.132.911.543	2.522.117.470.989
31	12. Thu nhập khác	32	72.189.584.218	70.053.075.590
32	13. Chi phí khác	32	(79.504.795.496)	(76.151.228.264)
40	14. (Lỗ) lợi nhuận khác	32	(7.315.211.278)	(6.098.152.674)
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		(7.315.211.278)	(6.098.152.674)
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	33.1	(275.208.141.014)	(849.225.776.906)
52	17. (Chi phí) thu nhập thuế TNDN hoãn lại	33.3	41.097.108.857	(71.737.236.074)
60	18. Lợi nhuận (lỗ) sau thuế TNDN		533.706.668.108	1.595.056.305.335
61	19. Lợi nhuận (lỗ) sau thuế của công ty mẹ		214.869.190.226	1.157.260.328.331
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		318.837.477.882	437.795.977.004
70	21. Lãi (lỗ) cơ bản trên cổ phiếu	27.4	355	1.883
71	22. Lãi (lỗ) suy giảm trên cổ phiếu	27.4	359	1.873

(Đã ký)	(Đã ký)	(Đã ký)
Nguyễn Nhật Thiên Người lập	Bùi Thanh Thảo Kế toán trưởng	Bùi Ngọc Đức Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Ngày 31 tháng 3 năm 2023

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

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

Mã số	Chỉ tiêu	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	**Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**		**2.516.019.318.315**	**26.890.280.785**
	Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao và hao mòn	14. 15.		
		16. 19	69.449.408.603	56.505.292.505
03	Dự phòng		269.676.905.765	82.759.554.054
05	(Lãi) lỗ từ hoạt động đầu tư		(332.000.432.471)	467.009.704.630
06	Chi phí đi vay	30	529.294.891.037	330.369.747.263
08	**Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động**		**3.052.440.091.249**	**963.534.579.237**
09	(Tăng) giảm các khoản phải thu		(3.425.839.756.752)	1.130.516.555.393
10	Giảm (tăng) hàng tồn kho		511.478.676.333	(3.223.169.530.342)
11	Tăng các khoản phải trả		1.257.541.086.892	1.609.954.602.915
12	Giảm (tăng) chi phí trả trước		800.436.216.245	(484.027.138.433)
14	Tiền lãi vay đã trả		(429.813.854.743)	(292.157.208.324)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(442.249.580.846)	(419.403.779.590)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(99.029.847.609)	(65.479.213.265)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động kinh doanh		1.224.963.030.769	(780.231.132.409)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định		(38.035.398.137)	(89.134.609.232)
22	Tiền thu do thanh lý tài sản		3.096.976.654	1.792.215.188
23	Tiền chi cho vay. gửi tiết kiệm		(2.758.927.272.116)	(785.507.694.528)
24	Tiền thu hồi cho vay và tất toán tiền gửi tiết kiệm		2.559.124.597.209	1.058.229.216.427
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào		(2.366.721.135.422)	(1.581.329.016.253)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào		2.488.673.650.791	980.180.797.500
27	Tiền thu lãi cho vay. tiền gửi		122.688.144.375	81.676.995.854
30	**Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động đầu tư**		**9.899.563.354**	**(334.092.095.044)**

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

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

Mã số	Chỉ tiêu	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Nhận vốn góp từ cổ đông không kiểm soát		416.885.665.121	1.482.270.245.377
33	Tiền thu từ đi vay	26	7.351.034.066.654	3.273.952.657.455
34	Tiền trả nợ gốc vay	26	(5.582.160.671.357)	(4.733.454.726.036)
36	Tiền chi trả cổ tức		(337.580.291.760)	(299.584.899.805)
40	**Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động tài chính**		**1.848.178.768.658**	**(276.816.723.009)**
50	**Lưu chuyển tiền thuần trong năm**		**(1.818.697.969.342)**	**958.045.871.114**
60	**Tiền và tương đương tiền đầu năm**		**2.737.676.795.617**	**1.779.630.924.503**
70	**Tiền và tương đương tiền cuối năm**	**5**	**918.978.826.275**	**2.737.676.795.617**

(Đã ký)	(Đã ký)	(Đã ký)
Nguyễn Nhật Thiên Người lập	Bùi Thanh Thảo Kế toán trưởng	Bùi Ngọc Đức Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Ngày 31 tháng 3 năm 2023

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

1. THÔNG TIN CÔNG TY

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

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

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

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

Số lượng nhân viên của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 3.773 (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 6.433).

Cơ cấu tổ chức

Cơ cấu tổ chức của Công ty bao gồm 9 công ty con trực tiếp và 76 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 (%)
	Lĩnh vực kinh doanh Bất động sản				
(1)	Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hà An ("Hà An")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	99,99	99,99
(2)	Công ty Cổ phần Vicco Sài Gòn	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	99,99	99,99
(3)	Công ty Cổ phần Hội An Invest	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	99,99	99,99
(4)	Công ty Cổ phần Sài Gòn Riverview ("Saigon Riverview")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	99,99	99,99
(5)	Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Dịch vụ Hà Thuận Hùng	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	99,98	99,98
(6)	Công ty TNHH Đầu tư Sài Gòn Riverside ("Saigon Riverside")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	75	75

	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 (%)
Lĩnh vực kinh doanh Bất động sản					
(7)	Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Thăng Long ("Thăng Long Petrol")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	99,99	99,99
(8)	Công ty Cổ phần In Nông Nghiệp ("In Nông Nghiệp")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	-	99,99
(9)	Công ty Cổ phần Đầu tư Phước Sơn ("Phước Sơn")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	100	100
(10)	Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Bình Thuận	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	99,75	99,75
(11)	Công ty Cổ phần Bất Động Sản Indochine	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	51	51
(12)	Công ty Cổ phần Đầu tư Đất Viễn Đông ("Vidoland")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	99,99	99,99
(13)	Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Hà An Land ("Hà An Land")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	100	100
(14)	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Tây Nam Bộ ("BĐS Tây Nam Bộ")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	99,99	99,99
(15)	Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Nha Trang ("Dầu khí Nha Trang")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	99,87	99,87
(16)	Công ty TNHH Charm & CI Việt Nam ("Charm & CI")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	100	100
(17)	Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất Động sản Đông Nam Bộ ("BĐS Đông Nam Bộ")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	99,99	99,99
(18)	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Miền Đông ("BĐS Miền Đông")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	99,99	99,99
(19)	Công ty TNHH MTV Smart City ("Smart City")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	100	100
(20)	Công ty Cổ phần Bất động sản Bắc Miền Tây ("BĐS Bắc Miền Tây")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	51	51
(21)	Công ty Cổ phần Bất động sản Bắc Bộ ("BĐS Bắc Bộ")	Kinh doanh 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 (%)
Lĩnh vực kinh doanh Bất động sản					
(22)	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Miền Bắc ("DXI")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	99,9	99,9
(23)	Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Ngọc Lễ ("Ngọc Lễ")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	75	75
(24)	Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Địa ốc Bình Thuận ("Địa ốc Bình Thuận")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	-	70,34
(25)	Công ty Cổ phần Địa ốc Indochine ("Indochine")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	-	52,75
(26)	Công ty TNHH Patheon Holdings	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	100	-
(27)	Công ty TNHH Đầu tư DHG ("DHG")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	100	-
(28)	Công ty TNHH Nhà Ở Ngay Việt Nam ("Nhà Ở Ngay")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	98,55	-
(29)	Công ty Cổ phần Đầu tư Diamond Tower ("Diamond")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	99,98	-
(30)	Công ty Cổ phần Đầu tư Ruby Tower ("Ruby")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	99,98	-
(31)	Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Bình Phước ("Bình Phước")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	99,75	-
(32)	Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ doanh nghiệp Premium ("DN Premium")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	51	-
(33)	Công ty Cổ phần Bất động sản City Invest ("City Invest")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	55	-
(34)	Công ty Cổ phần Địa Ốc Tây Nguyên ("Tay Nguyen")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	51	-
(35)	Công ty Cổ phần Cửu Long Homes ("Cuu Long Homes")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	51	-
(36)	Công ty Cổ phần Bất động sản VN Smarthomes ("VN Smarthomes")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	53	-

	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 (%)
Lĩnh vực dịch vụ Bất động sản					
(37)	Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh ("DXS")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	60,33	60,33
(38)	Công ty Cổ phần Tiptek (trước đây là Công ty CP Dịch Vụ Bất Động Sản Quốc Tế) ("DXIN")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	64,9	64,9
(39)	Công ty Cổ phần Đất Xanh Miền Trung ("Đất Xanh Miền Trung")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	55	55
(40)	Công ty Cổ phần Dịch vụ và Địa ốc Đất Xanh Miền Bắc ("Đất Xanh Miền Bắc")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	63,5	63,5
(41)	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
(42)	Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Đông Nam Bộ ("Đất Xanh Đông Nam Bộ")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	-	70
(43)	Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Đất Xanh Miền Tây ("Đất Xanh Miền Tây")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	61	61
(44)	Công ty Cổ phần Địa ốc Viethomes ("Viethomes")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(45)	Công ty Cổ phần Phát triển địa ốc Nam Trung Bộ ("Địa ốc Nam Trung Bộ")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	71	71
(46)	Công ty Cổ phần Bất động sản Bắc Trung Bộ ("BĐS Bắc Trung Bộ")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(47)	Công ty Cổ phần Đô thị Thông minh Việt Nam ("Đất Xanh Đà Nẵng")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(48)	Công ty Cổ phần Bất động sản Nam Miền Trung ("Đất Xanh Nam Miền Trung")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	52,38	51
(49)	Công ty Cổ phần Bất động sản Duyên Hải ("Đất Xanh Duyên Hải")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(50)	Công ty Cổ Phần Dịch Vụ Nam Bộ Invest ("Đất Xanh Nam Bộ")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	-	63
(51)	Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ City Real ("City Real")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	-	60

	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 (%)
Lĩnh vực dịch vụ Bất động sản					
(52)	Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Saigon Real ("Saigon Real")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	-	60
(53)	Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Emerald ("Đất Xanh Emerald")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(54)	Công ty TNHH MTV Phát triển Đô thị ("Đất Xanh Quảng Ngãi")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100	100
(55)	Công ty Cổ Phần DXMD Việt Nam (Công ty Cổ Phần Đầu Tư Và Dịch Vụ Đất Xanh Miền Đông) ("Đất Xanh Miền Đông")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(56)	Công ty Cổ phần Bất động sản Cần Thơ ("BĐS Cần Thơ")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(57)	Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Nam Miền Tây ("BĐS Nam Miền Tây")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(58)	Công ty TNHH MTV Smart Property ("Smart Prop")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100	100
(59)	Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Phát triển Nhà Đông Nam Bộ ("DNB House")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	-	51
(60)	Công ty TNHH Phát triển Đô thị Quảng Bình ("Đất Xanh Quảng Bình")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100	100
(61)	Công ty Cổ phần Bất động sản S-Homes Group ("S-Homes")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	87	87
(62)	Công ty Cổ phần Đất Xanh Premium ("Đất Xanh Premium")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	59	59
(63)	Công ty Cổ phần Bất Động Sản Plus ("Đất Xanh Plus")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	-	55
(64)	Công ty Cổ phần Bất động sản Linkgroup ("Linkgroup")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	80,47	80,47
(65)	Công ty TNHH Đầu tư Linkland ("Linkland Invest")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100	100
(66)	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Linkhouse ("Linkhouse")	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 (%)
Lĩnh vực dịch vụ Bất động sản				
(67) Công ty Cổ phần Bất động sản Linkhouse Miền Trung ("Linkhouse Miền Trung")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(68) Công ty Cổ phần Bất động sản Linkhouse Tây Nam ("Linkhouse Tây Nam")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(69) Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Thuận Thiên Phát ("Thuận Thiên Phát")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	-	100
(70) Công ty Cổ phần Bất động sản Ecohome ("Ecohome")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100	99,99
(71) Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Linkland	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(72) Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Hùng Vương ("Hùng Vương")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	54,26	62,2
(73) 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	57,3
(74) 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
(75) Công ty TNHH Đất Mới Minh Hưng ("Đất Mới Minh Hưng")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	-	100
(76) Công ty Cổ phần Mặt Trời Cửu Long ("Mặt Trời Cửu Long")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	-	55
(77) Công ty Cổ Phần Propcom (trước là Công ty Cổ phần Bất động sản Redvn ("Redvn")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	99	99
(78) Công ty Cổ phần Công nghệ Dịch vụ Môi giới Ohio ("Ohio")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	70,31	90
(79) Công ty Cổ phần Đầu tư Đồng Nai ("Đầu tư Đồng Nai")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100	100
(80) Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Đồng Nai ("BĐS Đồng Nai")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100	100
(81) Công ty TNHH MTV Đất xanh Tech ("Đất Xanh Tech")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100	-
(82) Công ty TNHH Đất Xanh Finance ("Đất Xanh Finance")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100	-

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 (%)
Lĩnh vực dịch vụ Bất động sản				
(83) Công ty TNHH Athena Invest ("Athena")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100	-
(84) Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Phúc Hưng Phát	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100	-
(85) Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Bất động sản Tây Nam	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	56,50	-
Lĩnh vực khác				
(86) Công ty TNHH Nông nghiệp Lifarm ("Lifarm")	Nông nghiệp	Đang hoạt động	100	100
(87) Công ty Cổ phần Đất Xanh E&C ("E&C")	Xây dựng	Đang hoạt động	75,79	75,79
(88) Công ty Cổ phần Xây dựng FBV ("Xây dựng FBV")	Xây dựng	Đang hoạt động	61,74	61,74
(89) Công ty Cổ phần Công Nghệ Ihouzz ("Công nghệ Thông tin BĐS")	Phát triển công nghệ	Đang hoạt động	53	53
(90) Công ty Cổ phần Dịch vụ Quản lý Tài sản và Đầu tư Asahi Japan ("Asahi")	Quản lý tài sản và đầu tư BĐS	Đang hoạt động	-	55
(91) Công ty Cổ phần Dịch vụ Tài chính Bất động sản Tulip ("Tulip")	Dịch vụ tài chính	Đang hoạt động	60	60
(92) 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
(93) Công ty TNHH Tư vấn S-Media	Quảng cáo	Đang hoạt động	99	99
(94) Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư S-Advices ("S-Advices")	Tư vấn quản lý	Đang hoạt động	98,66	98,66
(95) Công ty TNHH S-O Farm ("S-O Farm")	Nông nghiệp	Đang hoạt động	98,57	98,43
(96) Công ty TNHH Regal Food ("Regal Food")	Thực phẩm	Đang hoạt động	100	100
(97) Công ty TNHH MTV Regal Hotels& Resort	Kinh doanh cơ sở lưu trú du lịch	Đang hoạt động	100	-
(98) Công ty TNHH Công nghệ S-Tech	Phát triển công nghệ	Đang hoạt động	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 Tập đoàn là Nhật ký chung.

2.3 Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của Tập đoàn 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 Tập đoàn 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 năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022.

Các công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Tập đoàn nắm quyền kiểm soát công ty con, và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Tập đoàn 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 Tập đoàn, 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 Tập đoàn 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 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 Tập đoàn, 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.
- 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.

Tập đoàn 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
Nguyên vật liệu cho hợp đồng xây dựng	-	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 cấn 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 Tập đoàn 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 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 Tập đoàn 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
Phầm mềm máy tính, trang web	3 – 6 năm

Tập đoàn 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, Tập đoàn 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 Tập đoàn 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 Tập đoàn.

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

Tập đoàn mua các công ty con sở hữu tài sản và có các hoạt động sản xuất kinh doanh. Tại thời điểm mua, Tập đoàn 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 những khoản nợ tiềm tàng phải gánh chịu trong hợp nhất kinh doanh của bên bị mua đều ghi nhận 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 phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận. Nếu giá phí hợp nhất kinh doanh thấp hơn giá trị hợp lý của tài sản thuần của bên bị mua, phần chênh lệch đó sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Sau ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định giá trị bằng nguyên giá 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 phải 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 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 Tập đoàn có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Tập đoàn. Thông thường, Tập đoàn 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 Tập đoàn 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. Tập đoàn 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 Tập đoàn 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 cấn 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 Tập đoàn và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán với Tập đoàn. 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 Tập đoàn 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 năm tài chính, Tăng hoặc giảm số dư dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 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 Tập đoàn đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

3.14 Trái phiếu phát hành

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

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

3.15 Các khoản dự phòng

Tập đoàn ghi nhận dự phòng khi có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) là kết quả của một sự kiện đã xảy ra trong quá khứ. Việc thanh toán nghĩa vụ nợ này có thể sẽ dẫn đến sự giảm sút về những lợi ích kinh tế và Tập đoàn có thể đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

3.16 Cổ phiếu quỹ

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

3.17 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.

Tập đoàn trích lập các quỹ dự phòng sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Tập đoàn 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.

3.18 Lãi (lỗ) trên cổ phiếu

Lãi (lỗ) cơ bản trên mỗi cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế 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 (lỗ) suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức hoặc các khoản khác liên quan đến cổ phiếu phổ thông tiềm năng) 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.

3.19 Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Tập đoàn 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 Tập đoàn 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.

Tiền cho thuê

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

3.20 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 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.

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

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của các khoản mục này trong báo cáo tài chính 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 kỳ kế toán 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 kỳ kế toán năm và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

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 kỳ kế toán năm.

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.

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

3.21 Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Tập đoàn 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 Tập đoàn 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.

3.22 Thông tin bộ phận

Một bộ phận là một cấu phần có thể xác định riêng biệt của Tập đoàn 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 Tập đoàn bao gồm dịch vụ môi giới Bất động sản, đầu tư và phát triển dự án Bất động sản và các lĩnh vực khác.

4. SỰ KIỆN QUAN TRỌNG TRONG NĂM

4.1 Kế hoạch phát hành trái phiếu quốc tế

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

4.2 Chuyển nhượng toàn bộ cổ phần trong Đất Xanh Đông Nam Bộ

Vào ngày 29 tháng 4 năm 2022, DXS, công ty con, 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 HĐQT 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.

4.3 Chuyển nhượng toàn bộ vốn góp trong Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Thương mại Xuân Định ("Xuân Định")

Vào ngày 29 tháng 6 năm 2022, Hà An, công ty con, đã hoàn tất việc chuyển nhượng toàn bộ vốn góp tại Xuân Định với giá chuyển nhượng là 281.250.000.000 VND theo Nghị quyết HĐQT số 0106/2022/NQ-HĐQT ngày 29 tháng 6 năm 2022. Theo đó, số tiền lãi 171.724.573.249 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.

4.4 Chuyển nhượng toàn bộ vốn góp trong In Nông Nghiệp

Vào ngày 30 tháng 9 năm 2022, Hà An, công ty con, đã hoàn tất việc chuyển nhượng toàn bộ vốn góp tại In Nông Nghiệp với giá chuyển nhượng là 300.000.000.000 VND theo Nghị quyết HĐQT số 3009/2022/NQ-HĐQT ngày 30 tháng 9 năm 2022. Theo đó, số tiền lãi 186.895.337.086 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.

4.5 Chuyển nhượng toàn bộ vốn góp trong In Nông Nghiệp

Vào ngày 28 tháng 12 năm 2022, DXS, công ty con, 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 HĐQT số 2512/2022/NQ-HĐQT ngày 25 tháng 12 năm 2022. Theo đó, số tiền lãi 13.784.419.013 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 18.1).

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	3.491.149.560	12.078.467.577
Tiền gửi ngân hàng	276.418.726.426	907.710.493.466
Các khoản tương đương tiền (*)	639.068.950.289	1.817.887.834.574
TỔNG CỘNG	**918.978.826.275**	**2.737.676.795.617**

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

6. ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (i)	181.165.950.382	183.828.377.187
Trái phiếu (ii)	-	102.099.909.025
TỔNG CỘNG	**181.165.950.382**	**285.928.286.212**

(i) 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 từ 3,3 đến 7,3%/ năm. Khoản tiền gửi ngân hàng trị giá 106.237.409.953 VND được dùng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay ngân hàng (Thuyết minh số 26.1).

7. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu từ bên khác	**1.611.066.543.547**	**1.716.622.934.346**
Các khách hàng cá nhân mua căn hộ, nhà phố và đất nền (*)	947.067.835.282	829.768.073.264
Công ty Cổ phần Bắc Phước Kiển	66.969.003.104	64.675.777.298
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đại Thịnh Phát	38.105.983.944	87.818.705.424
Các khách hàng khác	558.923.721.217	734.360.378.360
Phải thu từ bên liên quan (Thuyết minh số 34)	**3.577.778.471**	**3.864.518.760**
TỔNG CỘNG	**1.614.644.322.018**	**1.720.487.453.106**
Dự phòng phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 11)	(93.825.436.136)	(185.993.363.365)
GIÁ TRỊ THUẦN	**1.520.818.885.882**	**1.534.494.089.741**

(*) Số dư này chủ yếu bao gồm các khoản phải thu khách hàng cá nhân mua các dự án Gem Sky World, Opal Skyline, ST Moritz, Đất Quảng Riverside và các dự án khác.
Các khoản phải thu trị giá 350.854.335.000 VND được dùng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay ngắn hạn (Thuyết minh số 26.1).

8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước cho bên khác	1.811.587.116.424	2.179.711.511.301
Các đối tác cá nhân	648.157.754.725	897.507.991.910
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư và Thương mại Thăng Long	205.514.610.011	205.514.610.011
Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn	152.231.750.000	564.864.845.685
Các nhà cung cấp khác	805.683.001.688	511.824.063.695
Trả trước cho liên quan (Thuyết minh số 34)	17.453.035.795	-
TỔNG CỘNG	**1.829.040.152.219**	**2.179.711.511.301**
Dự phòng trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 11)	(2.059.915.000)	(2.265.420.680)
GIÁ TRỊ THUẦN	**1.826.980.237.219**	**2.177.446.090.621**

9. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty TNHH Đầu tư Xuất Nhập Khẩu Tổng hợp Đức Mai	439.252.000.000	439.252.000.000
Công Ty Cổ phần Long Thành Parkview	281.300.000.000	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Bất động sản Ngôi Sao Phương Nam	-	136.000.000.000
Khác	195.136.910.004	40.980.182.201
TỔNG CỘNG	**915.688.910.004**	**616.232.182.201**

Đây là các khoản cho vay tín chấp, kỳ hạn từ 3 đến 12 tháng và hưởng lãi suất theo mức thị trường từ 5% đến 10,8%/năm.

10. PHẢI THU KHÁC

VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	**7.941.207.936.985**	**6.679.333.028.150**
Ký quỹ, ký cược và thanh toán hộ cho các hợp đồng tiếp thị và phân phối dự án Bất động sản (*)	3.547.742.358.643	4.045.014.667.046
Tạm ứng đầu tư và nhận chuyển nhượng dự án	2.832.934.089.250	1.096.939.755.265
- Bên liên quan	2.673.601.086.757	974.912.735.832
- Đối tác doanh nghiệp	159.333.002.493	122.027.019.433
Vốn góp của các hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD")	981.977.558.404	1.088.181.854.460
- Công ty Cổ phần Long Thành Garden	389.229.472.100	343.850.000.000
- Các đối tác cá nhân	339.169.778.488	74.956.580.000
- Khác	253.578.307.816	669.375.274.460
Tạm ứng nhân viên	410.187.320.745	231.034.057.482
Phải thu lãi từ cho vay	26.476.549.805	9.158.680.788
Khác	141.890.060.138	209.004.013.109
Dài hạn	**147.025.761.974**	**516.393.755.032**
Vốn góp của các hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD")	58.914.967.035	450.803.967.035
- Công ty TNHH MTV Setia Lái Thiêu	58.914.967.035	33.714.967.035
- Công ty Cổ phần Phú Tâm Minh	-	255.997.000.000
- Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Du lịch Khang Hưng	-	145.000.000.000
- Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Bất động sản Ngôi Sao Phương Nam	-	16.092.000.000
Ký quỹ, ký cược	26.840.730.000	22.986.914.398
Khác	**61.270.064.939**	**42.602.873.599**
TỔNG CỘNG	**8.088.233.698.959**	**7.195.726.783.182**
Dự phòng phải thu khác (Thuyết minh số 11	(257.176.677.223)	(211.530.206.992)
GIÁ TRỊ THUẦN	**7.795.100.353.368**	**6.984.196.576.190**
Trong đó:		
Phải thu bên khác	4.656.427.980.042	5.518.359.068.450
Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 34)	3.431.805.718.917	1.677.367.714.732

(*) 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 Tiền Hải City Center, 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 các khoản phải thu khác	257.176.677.223	211.530.206.992
Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng	93.825.436.136	185.993.363.365
Dự phòng trả trước cho người bán	2.059.915.000	2.265.420.680
TỔNG CỘNG	**353.062.028.359**	**399.788.991.037**

VND

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	399.788.991.037	114.504.628.843
Cộng: Dự phòng trích lập trong năm	306.301.342.913	289.658.672.480
Trừ: Giảm do thanh lý công ty con	(351.298.305.591)	(1.203.539.510)
Trừ: Hoàn nhập dự phòng trong năm	(1.730.000.000)	(3.170.770.776)
Số cuối năm	353.062.028.359	399.788.991.037

12. HÀNG TỒN KHO

VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Bất động sản dở dang (i)	11.654.624.480.366	8.755.327.405.222
Bất động sản thành phẩm (ii)	1.561.853.638.370	1.880.655.762.575
Bất động sản hàng hóa (iii)	419.608.432.926	336.273.684.088
Các công trình xây dựng dở dang	369.724.637.753	238.528.186.003
Hàng hóa	19.241.096.471	16.816.103.556
Nguyên vật liệu xây dựng	4.859.832.160	8.782.353.913
Công cụ, dụng cụ	1.043.631.246	1.957.451.532
TỔNG CỘNG	**14.030.955.749.292**	**11.238.340.946.889**

(i) 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 Gem Sky World, Gem Riverside, Home Park City 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 và phát hành trái phiếu (Thuyết minh số 26.2 và 26.3).

(ii) Số cuối năm bao gồm Bất động sản để bán đã được xây dựng hoàn thành thuộc dự án Gem Sky World và các dự án khác

(iii) Khoản này thể hiện giá trị các lô đất mà Tập đoàn đã mua nhằm mục đích bán lại trong tương lai.

Chi phí lãi vay vốn hóa

Trong năm, Tập đoàn đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là 79.021.958.838 VND (năm trước: 228.992.711.944 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 Tập đoàn.

13. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	131.203.034.792	112.009.131.084
Chi phí hoa hồng môi giới	106.531.776.978	68.482.507.726
Công cụ, dụng cụ	5.948.511.335	9.807.961.175
Chi phí thuê văn phòng	2.101.095.699	2.095.117.712
Khác	16.621.650.780	31.623.544.471
Dài hạn	**434,207,314,386**	**1,183,929,451,907**
Chi phí hoa hồng môi giới và nhà mẫu	633.036.280.070	506.477.495.735
Công cụ, dụng cụ	546.654.837.771	434.207.314.386
Chi phí sửa chữa văn phòng	14.621.713.978	27.415.383.586
Khác	12.096.637.255	4.564.533.871
TỔNG CỘNG	**764.239.314.862**	**618.486.626.819**

14. 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
Nguyên giá:						
Số đầu năm	414.053.752.881	28.276.474.890	123.617.180.635	28.793.398.474	3.397.851.084	598.138.657.964
Mua trong năm	26.115.930.114	2.541.203.004	15.305.331.200	2.779.652.193	345.601.938	47.087.718.449
Kết chuyển sang Bất động sản đầu tư	(139.260.294.651)	-	-	-	-	(139.260.294.651)
Giảm do thanh lý công ty con	(444.748.881)	(110.803.299)	(10.100.388.820)	(3.545.663.663)	(764.904.065)	(14.966.508.728)
Thanh lý	(7.984.221.488)	(1.184.764.187)	(5.027.062.728)	(1.131.400.657)	(76.818.182)	(15.404.267.242)
Số cuối năm	292.480.417.975	29.522.110.408	123.795.060.287	26.895.986.347	2.901.730.775	475.595.305.792
Trong đó: Đã khấu hao hết	180.181.818	219.060.552	7.721.435.753	3.432.726.775	509.090.879	12.062.495.777
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Số đầu năm	(131.769.999.713)	(13.001.846.061)	(73.491.610.810)	(19.628.096.450)	(2.329.584.787)	(240.221.137.821)
Khấu hao trong năm	(11.517.327.858)	(4.069.929.703)	(13.625.996.082)	(3.802.117.805)	(792.233.579)	(33.807.605.027)
Kết chuyển sang Bất động sản đầu tư	110.251.126.008	-	-	-	-	110.251.126.008
Giảm do thanh lý công ty con	45.032.731	5.108.254	5.684.112.828	3.020.655.600	479.444.139	9.234.353.552
Thanh lý	2.732.873.904	718.803.375	3.144.492.775	746.182.640	1.280.303	7.343.632.997
Số cuối năm	(30.258.294.928)	(16.347.864.135)	(78.289.001.289)	(19.663.376.015)	(2.641.093.924)	(147.199.630.291)
Giá trị còn lại:						
Số đầu năm	282.283.753.168	15.274.628.829	50.125.569.825	9.165.302.024	1.068.266.297	357.917.520.143
Số cuối năm	262.222.123.047	13.174.246.273	45.506.058.998	7.232.610.332	260.636.851	328.395.675.501
Trong đó: Thế chấp để đảm bảo các khoản vay (Thuyết minh số 26,1 và 26,4)	-	-	31.280.961.527	-	-	31.280.961.527

15. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

VND

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm	Tài sản khác	Tổng cộng
Nguyên giá:				
Số đầu năm	33.720.622.041	51.839.203.127	1.648.899.605	87.208.724.773
Mua trong năm	1.665.677.327	600.000.000	-	2.265.677.327
Xây dựng cơ bản hoàn thành	-	7.646.347.015	-	7.646.347.015
Giảm do thanh lý công ty con	-	(2.630.252.769)	(138.575.000)	(2.768.827.769)
Thanh lý	-	(1.085.000.000)	-	(1.085.000.000)
Số cuối năm	35.386.299.368	56.370.297.373	1.510.324.605	93.266.921.346
Trong đó: Đã hao mòn hết	-	-	657.166.005	657.166.005
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Số đầu năm	-	(17.315.785.339)	(1.217.701.605)	(18.533.486.944)
Hao mòn trong năm	(118.902.822)	(10.789.353.061)	(221.728.699)	(11.129.984.582)
Giảm do thanh lý công ty con	-	1.498.470.217	171.999.000	1.670.469.217
Thanh lý	-	200.753.039	-	200.753.039
Số cuối năm	(118.902.822)	(26.405.915.144)	(1.267.431.304)	(27.792.249.270)
Giá trị còn lại:				
Số đầu năm	33.720.622.041	34.523.417.788	431.198.000	68.675.237.829
Số cuối năm	35.267.396.546	29.964.382.229	242.893.301	65.474.672.076

12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

VND

	Nhà cửa và vật kiến trúc
Nguyên giá:	
Số đầu năm	123.600.436.442
Kết chuyển từ Tài sản cố định hữu hình	139.260.294.651
Mua trong năm	7.189.445.709
Thanh lý trong năm	(7.243.201.712)
Số cuối năm	262.806.975.090
Giá trị khấu hao lũy kế:	
Số đầu năm	(8.593.207.350)
Kết chuyển từ Tài sản cố định hữu hình	(110.251.126.008)
Khấu hao trong năm	(12.357.513.183)
Thanh lý trong năm	629.399.775
Số cuối năm	(130.572.446.766)
Giá trị còn lại:	
Số đầu năm	115.007.229.092
Số cuối năm	132.234.528.324

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

	Năm nay	Năm trước
Thu nhập cho thuê Bất động sản đầu tư	10.442.639.026	8.729.808.464
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các Bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm	2.884.905.468	2.366.316.980

Các khoản tiền thuê thu được hàng năm trong tương lai được trình bày trong Thuyết minh số 35.

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

12. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án Sân Golf và Khu Biệt thự sinh thái tại Nha Trang	566.235.868.969	566.235.868.969
Chi phí phần mềm	74.296.893.229	47.815.011.700
Chi phí dự án khác	70.876.436.140	48.643.008.249
TỔNG CỘNG	**711.409.198.338**	**662.693.888.918**

18. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư vào công ty liên kết (Thuyết minh số 18,1)	481.493.870.010	257.360.689.395
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	-	76.000.000.000
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (Thuyết minh số 18.2)	25.000.000.000	20.000.000.000
TỔNG CỘNG	**506.493.870.010**	**353.360.689.395**

18.1 Đầu tư vào công ty liên kết

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

VND

			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**
Công ty Cổ phần Đất Xanh Capital (*)	Đầu tư tài chính	49	300.963.993.278	49	147.319.036.444
Đất xanh Miền Nam (Thuyết minh số 4)	Kinh doanh và môi giới BĐS	49	148.665.476.732	-	-
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	40	264.400.000	40	500.000.000
Xuân Định	Kinh doanh BĐS	-	-	45	109.541.652.951
TỔNG CỘNG			**257,360,689,395**		**500,000,000**

(*) Công ty Cổ phần Đất Xanh Capital là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 0316541090 do SKHĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 15 tháng 10 năm 2020, và các GCNĐKKD điều chỉnh sau đó. Hoạt động kinh doanh chính hiện tại của Công ty này là thực hiện đầu tư tài chính và các quỹ đầu tư.

(**) 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 Bình Định cấp ngày 13 tháng 5 năm 2016, và các GCNĐK-KD điều chỉnh sau đó. Hoạt động kinh doanh chính hiện tại của Công ty này là kinh doanh Bất động sản, Kinh doanh và Khai thác khoáng sản, Xây dựng công trình.

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	257.035.652.951
Tăng vốn trong năm	183.594.000.000
Thanh lý Đất Xanh Miền Nam (Thuyết minh số 4.5)	148.665.476.732
Thanh lý Xuân Định (Thuyết minh số 4.3)	(109.777.252.951)
Số cuối năm	479.517.876.732
Phần lợi nhuận lũy kế sau khi mua công ty liên kết:	
Số đầu năm	325.036.444
Phần lãi từ công ty liên kết trong năm	1.634.730.634
Thanh lý Xuân Định	16.226.200
Số cuối năm	1.975.993.278
Giá trị còn lại:	
Số đầu năm	257.360.689.395
Số cuối năm	481.493.870.010

18.2 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.

19. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

VND

Nguyên giá:	
Số đầu năm	292.236.841.817
Giảm do thanh lý công ty con	(28.963.582.041)
Số cuối năm	263.273.259.776
Phân bổ lũy kế:	
Số đầu năm	(82.470.557.383)
Phân bổ trong năm	(28.401.318.374)
Giảm do thanh lý công ty con	18.469.379.022
Số cuối năm	(92.402.496.735)
Giá trị còn lại:	
Số đầu năm	209.766.284.434
Số cuối năm	170.870.763.041

20. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả bên thứ ba	**1.015.241.869.792**	**848.969.674.956**
Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons	80.879.168.840	13.379.747.875
Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại Phước Thành	78.571.038.653	41.017.190.329
Công ty TNHH Xây dựng Trung Quốc (Đông Nam Á)	51.036.447.269	73.779.767.146
Công ty Cổ phần Vật tư Thiết bị và Đầu tư Xây dựng M.E.I	30.737.440.955	29.920.787.315
Phải trả đối tượng khác	774.017.774.075	690.872.182.291
Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 34)	**134.117.612.658**	**-**
TỔNG CỘNG	**1.149.359.482.450**	**848.969.674.956**

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	2.283.242.886.275	2.094.906.214.339
Trả tiền trước từ bên liên quan (Thuyết minh số 34)	9.809.021.996	-
Khách hàng khác trả tiền trước	89.692.587.771	92.093.954.562
TỔNG CỘNG	**2.382.744.496.042**	**2.187.000.168.901**

22. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Giảm do thanh lý công ty con	Số cuối năm
Phải thu	**85.110.662.745**	**91.477.705.536**	**(15.480.630.653)**	**-**	**161.107.737.628**
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	84.292.747.878	87.786.498.853	(15.452.170.055)	-	156.627.076.676
Khác	817.914.867	3.691.206.683	(28.460.598)	-	4.480.660.952
Phải trả	**1.141.595.121.482**	**1.888.386.919.455**	**(2.144.832.509.045)**	**(141.590.727.127)**	**743.558.804.765**
Thuế giá trị gia tăng	244.474.009.213	385.907.479.527	(459.431.330.387)	(48.960.792.564)	121.989.365.789
Thuế TNDN	859.556.809.548	275.208.141.014	(485.103.268.133)	(66.675.971.446)	582.985.710.983
Thuế thu nhập cá nhân	36.455.128.370	140.534.960.047	(130.697.117.433)	(25.376.866.363)	20.916.104.621
Khác	1.109.174.351	1.086.736.338.867	(1.069.600.793.092)	(577.096.754)	17.667.623.372
TỔNG CỘNG	**1.056.484.458.737**	**1.796.909.213.919**	**(2.129.351.878.392)**	**(141.590.727.127)**	**582.451.067.137**

23. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí xây dựng dự án	499.880.460.265	848.533.607.620
Chi phí lãi vay	107.774.976.918	145.437.403.464
Phí môi giới	35.532.230.326	77.819.467.231
Phí phát hành trái phiếu	23.295.798.015	6.255.012.454
Khác	134.155.279.704	63.297.324.322
TỔNG CỘNG	**800.638.745.228**	**1.141.342.815.091**

24. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN NGẮN HẠN

VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Doanh thu từ dịch vụ Bất động sản	147.999.865.619	41.647.814.700
Doanh thu về phí quản lý	19.536.525.158	13.960.408.825
TỔNG CỘNG	**167.536.390.777**	**55.608.223.525**

25. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	**4.667.612.359.717**	**4.624.139.478.446**
Nhận đặt cọc của khách hàng cá nhân mua căn hộ	2.474.152.052.548	1.830.583.949.875
Nhận vốn góp HĐHTKD	1.317.377.609.229	1.198.241.179.261
- Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Hà An SG ("Hà An SG") (*)	1.080.000.000.000	1.080.000.000.000
- Công ty TNHH Đầu tư Xuất Nhập Khẩu Đức Mai	134.856.329.459	-
- Khác	102.521.279.770	118.241.179.261
Thu hộ tiền cho chủ đầu tư dự án	561.009.611.726	1.317.082.886.541
Phí bảo trì	86.486.638.329	86.130.673.578
Nhận đặt cọc, ký quỹ, ký cược ngắn hạn	83.019.101.039	54.448.087.146
Phải trả các khoản đầu tư	3.298.811.337	54.171.114.777
Khác	142.268.535.509	83.481.587.268
Dài hạn	**131.337.646.990**	**1.777.389.000**
Nhận vốn góp HĐHTKD từ Xuân Định	130.986.646.990	-
Khác	351.000.000	1.777.389.000
TỔNG CỘNG	**4.798.950.006.707**	**4.625.916.867.446**
Trong đó:		
Phải trả bên khác	4.758.942.710.827	4.616.049.933.446
Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 34)	40.007.295.880	9.866.934.000

(*) Số dư thể hiện giá trị của hợp đồng hợp tác kinh doanh giữa Phước Sơn, công ty con và Hà An SG. Theo đó, Hà An SG sẽ góp vốn đầu tư và nhận phân phối độc quyền các sản phẩm của dự án Đất Xanh Home Park City tọa lạc tại Thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương với diện tích phân phối tổng cộng là 45.000 m^2.

26. VAY VÀ NỢ

VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	**2.022.884.403.190**	**2.962.805.881.517**
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 26,1)	945.545.189.663	905.133.274.909
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 26.3)	568.876.891.514	111.331.663.162
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	369.075.000.000	1.698.000.000.000
Trái phiếu (Thuyết minh số 26,2)	97.466.206.287	185.127.280.386
Vay bên khác (Thuyết minh số 26,3)	41.921.115.726	63.213.663.060
Dài hạn	**3.748.480.104.516**	**1.517.104.929.560**
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 26.3)	1.944.791.433.675	97.178.457.436
Trái phiếu (Thuyết minh số 26.4)	1.788.688.670.841	1.419.926.472.124
Vay bên khác	15.000.000.000	-
TỔNG CỘNG	**5.771.364.507.706**	**4.479.910.811.077**

Tình hình tăng giảm các khoản vay như sau:

VND

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	**4.479.910.811.077**	**5.945.316.428.504**
Vay trong năm	7.351.034.066.654	3.300.553.384.729
Trả nợ gốc vay	(5.582.160.671.357)	(4.760.055.453.310)
Trái phiếu đã chuyển đổi trong năm	(140.000.000.000)	-
Chi phí phát hành trái phiếu	(28.058.000.000)	(26.600.727.274)
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	21.395.071.767	20.697.178.428
Giảm do thanh lý công ty con	(330.756.770.435)	-
Số cuối năm	**5.771.364.507.706**	**4.479.910.811.077**

26.1 Các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng

Chi tiết các khoản vay ngân hàng như sau:

VND

Ngân hàng	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngân hàng Thương mại Cổ phần ("TMCP") Công thương Việt Nam	426.927.748.624	307.258.650.227
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	207.181.920.103	353.711.071.258
Ngân hàng liên doanh Việt Nga	159.288.521.705	107.800.000.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	80.075.380.481	59.884.553.424
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	50.000.000.000	-
Ngân hàng TMCP Tiên Phong	16.513.000.000	26.666.000.000
Ngân hàng TMCP Hàng hải Việt Nam	5.558.618.750	15.000.000.000
Ngân hàng TMCP Quân đội	-	24.500.000.000
Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh	-	10.313.000.000
TỔNG CỘNG	**945.545.189.663**	**905.133.274.909**

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
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam			
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 trị giá 3.200.000.000 VND; Trái phiếu trị giá 10.000.000.000 VND
Khoản vay 2	121.647.784.859	Từ ngày 1 tháng 1 năm 2023 đến ngày 30 tháng 6 năm 2023	Hợp đồng tiền gửi trị giá 35.200.000.000 VND
Khoản vay 3	29.867.455.144	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Phương tiện vận tải
Khoản vay 4	24.290.530.951	Ngày 1 tháng 6 năm 2023	Phương tiện vận tải
Khoản vay 5	6.169.684.436	Ngày 4 tháng 6 năm 2023	Phương tiện vận tải
Khoản vay 6	5.717.950.420	Ngày 12 tháng 4 năm 2023	Phương tiện vận tải
Khoản vay 7	4.458.310.794	Ngày 28 tháng 2 năm 2023	Phương tiện vận tải
Khoản vay 8	4.176.032.020	Ngày 14 tháng 6 năm 2023	Phương tiện vận tải
	426.927.748.624		

VND

Ngân hàng	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng			
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 trị giá 45.017.409.953 VND; Quyền thu nợ trị giá 350.854.335.000 VND
Khoản vay 2	25.198.283.590	Ngày 16 tháng 12 năm 2023	Hợp đồng tiền gửi trị giá 10.000.000.000 VND
Khoản vay 3	9.152.739.128	Ngày 29 tháng 3 năm 2023	Phương tiện vận tải
	207.181.920.103		
Ngân hàng liên doanh Việt Nga			
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 4.798 m2 tại Khu đô thị Phú Mỹ An
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam			
Khoản vay 1	80.075.380.481	Từ ngày 1 tháng 2năm 2023 đến ngày 5 tháng 6 năm 2023	Hợp đồng tiền gửi trị giá 21.600.000.000 VND và các hợp đồng phân phối độc quyền của Đất Xanh Miền Bắc
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam			
Khoản vay 1	50.000.000.000	Ngày 28 tháng 2 năm 2023	Hợp đồng tiền gửi trị giá 2.700.000.000 VND
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong			
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 trị giá 10.020.000.000 VND
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Hàng hải Việt Nam			
Khoản vay 1	16.513.000.000	Từ ngày 23 tháng 10 năm 2023 đến ngày 26 tháng 12 năm 2023	Hợp đồng tiền gửi trị giá 3.700.000.000 VND
TỔNG CỘNG	**945.545.189.663**		

26.2 Trái phiếu ngắn hạn

Chi tiết các khoản trái phiếu ngắn hạn như sau:

VND

Tổ chức thu xếp phát hành	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Chứng khoán Bản Việt	47.654.562.450	185.127.280.386
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	49.811.643.837	-
TỔNG CỘNG	**97.466.206.287**	**185.127.280.386**

Chi tiết các khoản trái phiếu ngắn hạn như sau:

Tổ chức thu xếp phát hành	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn	Mục đích vay	Hình thức đảm bảo
Công ty Cổ phần Chứng khoán Bản Việt				
Ngày phát hành 28 tháng 5 năm 2019 (i)	48.000.000.000	5 năm	Bổ sung vốn lưu động	Tín chấp
Chi phí phát hành trái phiếu chưa phân bổ	345.437.550)			
	47.654.562.450			
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng				
Ngày phát hành 6 tháng 5 năm 2022	50.000.000.000	1 năm	Bổ sung vốn lưu động	Tín chấp
Chi phí phát hành trái phiếu chưa phân bổ	(188.356.163)			
TỔNG CỘNG	**97.466.206.287**			

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

- Ngày đến hạn: 5 năm kể từ ngày phát hành.
- Chuyển đổi: Trái phiếu có thể được chuyển đổi toàn bộ hoặc một phần, sau tròn 1 năm kể từ ngày phát hành.
- Lãi suất: 7%/năm
- Giá chuyển đổi: 19.983 VND/cổ phiếu và có thể được điều chỉnh khi xảy ra các Sự kiện Điều chỉnh.
- Quyền mua lại trước hạn: Trong khoảng thời gian từ tháng thứ 38 đến tháng thứ 48 của thời hạn phát hành trái phiếu. Công ty được quyền mua lại trước hạn với tổng giá trị không vượt quá 20% mệnh giá trái phiếu. Lãi suất áp dụng đối với trái phiếu được mua lại trước hạn là 10,5%/năm. Trong năm, Công ty đã phát hành 7.005.955 cổ phiếu nhằm chuyển đổi 140 trái phiếu có tổng mệnh giá 140.000.000.000 VND với giá chuyển đổi là 19.983 VND/cổ phiếu và tỷ lệ chuyển đổi là 50.042 cổ phiếu/trái phiếu theo Nghị quyết HĐQT số 01/2022/NQ-DXG/HĐQT ngày 10 tháng 1 năm 2022 và Nghị quyết HĐQT số 24/2022/NQ-DXG/HĐQT ngày 26 tháng 9 năm 2022.
- Mục đích: Phát triển quỹ đất, bổ sung vốn lưu động và cơ cấu lại nguồn vốn hoạt động của Công ty.

26.3 Các khoản vay từ ngân hàng dài hạn

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

VND

Ngân hàng	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	1.335.312.499.999	-
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	818.768.000.000	-
Ngân hàng TMCP Hàng hải Việt Nam	159.959.402.947	182.500.000.000
Ngân hàng First Commercial Bank - Chi nhánh Hồ Chí Minh	152.625.000.000	-
Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam	39.178.881.106	11.124.997.000
Ngân hàng TMCP Tiên Phong	6.254.321.808	-
Ngân hàng khác	1.570.219.329	14.885.123.598
TỔNG CỘNG	**2.513.668.325.189**	**208.510.120.598**

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
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng				
Khoản vay 1	1.115.000.000.000	Ngày 3 tháng 10 năm 2026	Tài trợ các dự án đang triển khai	Quyền sử dụng đất của lô đất tại huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai thuộc một phần dự án Gem Sky World; và quyền tài sản phát sinh từ dự án GSW
Khoản vay 2	220.000.000.000	Từ ngày 25 tháng 12 năm 2023 đến ngày 25 tháng 12 năm 2024	Tài trợ các dự án đang triển khai	Phương tiện vận tải
Khoản vay 3	312.499.999	Từ ngày 31 tháng 12 năm 2023 đến ngày 10 tháng 6 năm 2025	Mua tài sản	Phương tiện vận tải
	1.335.312.499.999			
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	110.125.000.009			
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam				
Khoản vay 1	818.000.000.000	Từ ngày 25 tháng 3 năm 2023 đến ngày 21 tháng 4 năm 2025	Tài trợ các dự án đang triển khai	Các hợp đồng phân phối độc quyền của Đất Xanh Miền Trung
Khoản vay 2	768.000.000	Từ ngày 31 tháng 12 năm 2023 đến ngày 29 tháng 10 năm 2026	Mua tài sản	Phương tiện vận tải
	818.768.000.000			
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	306.942.000.000			

Ngân hàng	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Hàng hải Việt Nam				
Khoản vay 1	72.996.000.000	Từ ngày 26 tháng 1 năm 2023 đến ngày 9 tháng 7 năm 2025	Tài trợ các dự án đang triển khai	Quyền sử dụng đất của 53 lô đất thuộc dự án La Maison Premium
Khoản vay 2	60.000.000.000	Từ ngày 10 tháng 10 năm 2022 đến ngày 10 tháng 7 năm 2023	Bổ sung vốn lưu động	Quyền sử dụng đất của 2 thửa đất thuộc sở hữu của Đất Xanh Miền Tây
Khoản vay 3	26.963.402.947	Từ ngày 28 tháng 10 năm 2023 đến ngày 28 tháng 4 năm 2025	Tài trợ các dự án đang triển khai	Quyền sử dụng đất của 53 lô đất thuộc dự án La Maison Premium
	159.959.402.947			
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	90.996.000.000			
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đệ Nhất - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh				
Khoản vay 1	152.625.000.000	Từ ngày 30 tháng 11 năm 2023 đến ngày 30 tháng 8 năm 2025	Tài trợ các dự án đang triển khai	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	55.500.000.000			
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ Thương Việt Nam				
Khoản vay 1	36.953.893.223	Từ ngày 5 tháng 2 năm 2024 đến ngày 18 tháng 5 năm 2024	Bổ sung vốn lưu động	Các hợp đồng phân phối độc quyền của Đất Xanh Miền Bắc
Khoản vay 2	2.224.987.883	Ngày 15 tháng 4 năm 2023	Mua tài sản	Hợp đồng tiền gửi trị giá 17.800.000.000 VND và một Bất động sản tại Thành phố Đà Nẵng
	39.178.881.106			
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	2.224.987.883			

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				
Khoản vay 1	4.834.450.005	Từ ngày 31 tháng 12 năm 2023 đến ngày 29 tháng 1 năm 2028	Mua tài sản	Phương tiện vận tải
Khoản vay 2	1.038.205.143	Ngày 5 tháng 10 năm 2023	Mua tài sản	Phương tiện vận tải
Khoản vay 3	319.583.341	Từ ngày 31 tháng 12 năm 2023 đến ngày 5 tháng 2 năm 2024	Mua tài sản	Phương tiện vận tải
Khoản vay 3	62.083.319	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Mua tài sản	Phương tiện vận tải
	6.254.321.808			
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	2.539.247.618			
Ngân hàng khác				
Khoản vay 1	1.570.219.329	Từ ngày 3 tháng 12 năm 2023 đến ngày 5 tháng 2 năm 2024	Mua tài sản	Phương tiện vận tải
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	549.656.004			
TỔNG CỘNG	**2.513.668.325.189**			
Trong đó:				
Vay dài hạn	1.944.791.433.675			
Vay dài hạn đến hạn trả	568.876.891.514			

26.4 Trái phiếu dài hạn

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

Tổ chức thu xếp phát hành	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	941.961.050.872	2.211.273.643.838
Công ty Cổ Phần Chứng Khoán SSI	369.075.000.000	363.525.000.000
Công ty Cổ Phần Chứng Khoán VNDIRECT ("VNDIRECT")	346.597.222.232	343.680.555.559
Công ty TNHH Chứng khoán JB Việt Nam	203.201.250.006	-
Công ty Chứng khoán Ngân hàng Công thương Việt Nam	199.541.647.731	199.447.272.727
Công ty Quản lý quỹ đầu tư MB	97.387.500.000	-
TỔNG CỘNG	**2.157.763.670.841**	**3.117.926.472.124**

Khoản trái phiếu được tính theo lãi suất có thể áp dụng theo Hợp đồng đặt mua trái phiếu.

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

Tổ chức thu xếp phát hành	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn	Mục đích vay	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng				
Ngày phát hành 29 tháng 4 năm 2022	450.000.000.000	Ngày 29 tháng 4 năm 2025	Tài trợ các dự án đang triển khai	Quyền sử dụng khu đất tại đường Bùi Hữu Nghĩa, phường Bình Hòa, TP. Thuận An,tỉnh Bình Dương
Ngày phát hành 19 tháng 5 năm 2022	300.000.000.000	Ngày 19 tháng 11 năm 2024	Tài trợ các dự án đang triển khai	99.998.000 cổ phần tại Hà An. Quyền tài sản từ hợp đồng đặt cọc giữa Hà An và Sài gòn Riverside
Ngày phát hành 10 tháng 5 năm 2022	200.000.000.000	Ngày 10 tháng 5 năm 2024	Tài trợ các dự án đang triển khai	Quyền sử dụng đất dự án Khu dân cư 92.2 ha tại xã Long Đức, Huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai
Chi phí phát hành trái phiếu chưa phân bổ	(8.038.949.128)			
	941.961.050.872			
Công ty Cổ Phần Chứng Khoán SSI				
Ngày phát hành 18 tháng 3 năm 2021	370.000.000.000	Ngày 18 tháng 3 năm 2023	Bổ sung vốn lưu động	51.082.115 cổ phiếu DXS
Chi phí phát hành trái phiếu chưa phân bổ	(925.000.000)			
	369.075.000.000			
Công ty Cổ Phần Chứng Khoán VNDIRECT ("VNDIRECT")				
Ngày phát hành 18 tháng 3 năm 2021	350.000.000.000	Ngày 18 tháng 3 năm 2024	Tài trợ các dự án đang triển khai	Toàn bộ các quyền tài sản liên quan việc phát triển, khai thác Dự án Opal Skyline
Chi phí phát hành trái phiếu chưa phân bổ	(3.402.777.768)			Toàn bộ phần vốn góp của Hà An vào Charm CI và toàn bộ số dư trên tài khoản chứng khoán của Hà An mở tại VNDIRECT
	346.597.222.232			
Công ty TNHH Chứng khoán JB Việt Nam				
Ngày phát hành 20 tháng 7 năm 2022	210.000.000.000	Ngày 20 tháng 7 năm 2026	Bổ sung vốn lưu động	22.000.000 cổ phần phổ thông của DXS, hiện đang niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh, thuộc sở hữu của DXG. Toàn bộ các quyền và lợi ích phát sinh từ/có liên quan đến toàn bộ số cổ phiếu DXS nêu trên kể từ ngày cầm cố (bao gồm và không giới hạn toàn bộ cổ tức được trả bằng cổ phiếu, cổ tức được trả bằng tiền mặt, cổ phiếu thưởng và quyền mua chứng khoán)
Chi phí phát hành trái phiếu chưa phân bổ	(6.798.749.994)			
	203.201.250.006			
Công ty Chứng khoán Ngân hàng Công thương Việt Nam				
Ngày phát hành 31 tháng 12 năm 2021	200.000.000.000	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Bổ sung vốn lưu động	6.000.000 cổ phiếu DXS
Chi phí phát hành trái phiếu chưa phân bổ	(458.352.269)			
	199.541.647.731			
Công ty Quản lý quỹ đầu tư MB				
Ngày phát hành 18 tháng 1 năm 2022	100.000.000.000	Ngày 18 tháng 11 năm 2024	Bổ sung vốn lưu động	3.000.000 cổ phiếu DXS
Chi phí phát hành trái phiếu chưa phân bổ	(2.612.500.000)			
	97.387.500.000			
TỔNG CỘNG	**2.157.763.670.841**			
Trong đó:				
Nợ dài hạn đến hạn trả	369.075.000.000			
Nợ dài hạn	1.788.688.670.841			

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	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Vốn khác thuộc chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
Năm trước								
Số đầu năm	5.200.346.670.000	10.677.980.806	(2.500.560.000)	82.466.447.657	21.830.490.000	841.362.107.719	2.929.857.563.492	9.084.040.699.674
Tăng vốn từ lợi nhuận sau thuế	777.383.810.000	-	-	-	-	(777.383.810.000)	-	-
Góp vốn từ cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	-	338.904.293.377	338.904.293.377
Cổ tức bằng cổ phiếu từ công ty con	-	-	-	-	10.200.000.000	(10.200.000.000)	-	-
Cổ tức trả cho cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	-	(299.584.899.805)	(299.584.899.805)
Llợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	1.157.260.328.331	437.795.977.004	1.595.056.305.335
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	(38.379.416.597)	(35.110.160.261)	(73.489.576.858)
Giảm do thanh lý công ty con	-	-	-	-	-	(10.350.995.933)	(16.712.141.385)	(27.063.137.318)
Thay đổi tỉ lệ sở hữu tại các công ty con	-	-	-	-	-	1.506.769.179.674	1.256.842.276.315	2.763.611.455.989
Số cuối năm	**5.977.730.480.000**	**10.677.980.806**	**(2.500.560.000)**	**82.466.447.657**	**32.030.490.000**	**2.669.077.393.194**	**4.611.992.908.737**	**13.381.475.140.394**

VND

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Vốn khác thuộc chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
Năm nay								
Số đầu năm	5.977.730.480.000	10.677.980.806	(2.500.560.000)	82.466.447.657	32.030.490.000	2.669.077.393.194	4.611.992.908.737	13.381.475.140.394
Phát hành cổ phiếu để chuyển đổi trái phiếu (*)	70.059.540.000	69.720.460.000	-	-	-	-	-	139.780.000.000
Phát hành cổ phiếu (ESOP) (**)	70.000.000.000	-	-	-	-	-	-	70.000.000.000
Góp vốn của cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	-	347.325.665.121	347.325.665.121
Thưởng và chia cổ tức bằng cổ phiếu của các công ty con (***)	-	-	-	-	602.449.562.599	(602.449.562.599)	-	-
Cổ tức trả cho cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	-	(375.240.689.275)	(375.240.689.275)
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	214.869.190.226	318.837.477.882	533.706.668.108
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	23.145.206.567	-	(23.145.206.567)	-	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	(67.822.221.846)	(54.942.660.031)	(122.764.881.877)
Giảm do thanh lý công ty con	-	-	-	1.061.416.428	-	117.781.470.735	(8.193.139.182)	110.649.747.981
Số cuối năm	**6.117.790.020.000**	**80.398.440.806**	**(2.500.560.000)**	**106.673.070.652**	**634.480.052.599**	**2.308.311.063.143**	**4.839.779.563.252**	**14.084.931.650.452**

(*) Vào ngày 23 tháng 2 năm 2022, Công ty đã phát hành 4.503.828 cổ phiếu nhằm chuyển đổi 90 trái phiếu có tổng mệnh giá 90.000.000.000 VND với giá chuyển đổi là 19.983 VND/cổ phiếu và tỷ lệ chuyển đổi là 50.042 cổ phiếu/trái phiếu theo Nghị quyết HĐQT số 01/2022/NQ-DXG/HĐQT ngày 10 tháng 1 năm 2022. Vào ngày 29 tháng 9 năm 2022, Công ty đã phát hành 2.502.127 cổ phiếu nhằm chuyển đổi 50 trái phiếu có tổng mệnh giá 50.000.000.000 VND với giá chuyển đổi là 19.983 VND/cổ phiếu và tỷ lệ chuyển đổi là 50.042 cổ phiếu/trái phiếu theo Nghị quyết HĐQT số 26/2022/NQ-DXG/HĐQT ngày 26 tháng 9 năm 2022. Các trái phiếu này đã được Công ty phát hành vào năm 2019. Việc chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu được thực hiện theo phương án phát hành trái phiếu chuyển đổi đã được Đại hội Đồng cổ đông và Hội đồng Quản trị của Công ty thông qua trước đây.

(**) Vào ngày 25 tháng 3 năm 2022, Công ty đã phát hành 7.000.000 cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động ("ESOP") mệnh giá là 10.000 VND/cổ phiếu với tổng giá trị là 70.000.000.000 theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên số 01/2021/NQ-DXG/ĐHĐCĐ ngày 26 tháng 6 năm 2021 và Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 27/2021/NQ-DXG/HĐQT ngày 27 tháng 12 năm 2021.
Theo đó, vào ngày 1 tháng 12 năm 2022, Công ty đã nhận được GCNĐKDN điều chỉnh lần thứ 26 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp về việc tăng vốn cổ phần của Công ty lên 6.117.790.020.000 VND

(***) Trong năm, DXS và Đất Xanh Miền Nam, các công ty con, đã hoàn tất việc thưởng và trả cổ tức bằng cổ phiếu cho các cổ đông nắm giữ cổ phần phổ thông với tổng số vốn đã phát hành cho Công ty và các cổ đông là 996.881.690.000 VND. Phần vốn của các công ty con tương ứng với phần Công ty được hưởng được ghi nhận vào vốn khác của chủ sở hữu là 602.449.562.599 VND.

27.2 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

VND

	Năm nay	Năm trước
Vốn đã góp của chủ sở hữu		
Số đầu năm	5.977.730.480.000	5.200.346.670.000
Phát hành cổ phiếu để chuyển đổi trái phiếu	70.059.540.000	-
Phát hành cổ phiếu (ESOP)	70.000.000.000	-
Phát hành cổ phiếu thưởng	-	777.383.810.000
Số cuối năm	6.117.790.020.000	5.977.730.480.000
Cổ tức đã công bố trong năm tài chính		
Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông		
Cổ tức đã trả cho cổ đông không kiểm soát	337.580.291.760	299.584.899.805

27.3 Cổ phiếu phổ thông

VND

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

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 (lỗ) sau thuế (VND)	214.869.190.226	1.157.260.328.331
Trừ: Quỹ khen thưởng, phúc lợi (VND) (i)	-	(34.717.809.850)
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	214.869.190.226	1.122.542.518.481
Ảnh hưởng suy giảm do chi phí lãi vay phát sinh từ trái phiếu chuyển đổi	3.368.992.390	11.569.833.973
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	**218.238.182.616**	**1.134.112.352.454**
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân	605.972.795	596.025.562
Ảnh hưởng suy giảm do Trái phiếu có thể chuyển đổi	2.402.042	9.407.997
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm,	**608.374.837**	**605.433.559**
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	**355**	**1.883**
Lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	**359**	**1.873**

(i) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 chưa được điều chỉnh giảm cho khoản trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận sau thuế của năm 2022 do phân phối lợi nhuận năm 2022 chưa được thông qua.
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 so với số liệu đã trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất năm 2021 để phản ánh khoản 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 số 01a/2022/NQ-DXG/ĐHĐCĐ ngày 28 tháng 5 năm 2022.

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
Tổng doanh thu	**5.555.817.962.463**	**10.131.420.687.101**
Trong đó:		
Doanh thu từ bán căn hộ, nhà phố và đất nền	2.792.809.605.459	7.205.792.316.195
Doanh thu dịch vụ Bất động sản	2.017.951.420.016	2.541.284.376.914
Doanh thu từ hợp đồng xây dựng	490.236.033.631	275.799.843.433
Doanh thu từ dịch vụ quản lý, cho thuê và các dịch vụ khác	254.820.903.357	108.544.150.559
Các khoản giảm trừ doanh thu	**(44.102.810.269)**	**(42.035.949.263)**
DOANH THU THUẦN	**5.511.715.152.194**	**10.089.384.737.838**

28.2 Doanh thu hoạt động tài chính

VND

	Năm nay	Năm trước
Thu nhập từ thanh lý khoản đầu tư	366.216.159.051	220.983.434.778
Lãi cho vay, lãi tiền gửi	85.477.021.321	123.262.328.892
Khác	12.672.273.917	8.480.852.836
TỔNG CỘNG	**464.365.454.289**	**352.726.616.506**

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	1.392.453.735.774	3.512.875.171.932
Giá vốn dịch vụ Bất động sản	525.675.591.573	629.133.350.740
Giá vốn hợp đồng xây dựng	439.446.512.800	242.614.272.210
Giá vốn dịch vụ quản lý, cho thuê và các dịch vụ khác	184.111.320.756	106.969.115.554
TỔNG CỘNG	**2.541.687.160.903**	**4.491.591.910.436**

30. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

VND

	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	462.171.780.556	467.967.195.740
Chi phí phát hành trái phiếu	23.794.545.452	61.327.695.297
Lỗ từ thanh lý khoản đầu tư tài chính	611.447.728	239.849.581
Khác	34.512.568.883	14.076.884.987
TỔNG CỘNG	**521.090.342.619**	**543.611.625.605**

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

VND

	Năm nay	Năm trước
Chi phí bán hàng	**1.056.802.243.719**	**1.887.483.177.447**
Chi phí lương	419.007.505.582	349.505.096.044
Chi phí quảng cáo	280.702.574.664	168.299.432.860
Chi phí môi giới	114.090.423.717	1.024.812.138.337
Hỗ trợ lãi suất	70.538.768.136	224.155.276.171
Chi phí khấu hao và hao mòn	13.653.389.488	5.550.444.262
Chi phí khác	158.809.582.132	115.160.789.773
Chi phí quản lý doanh nghiệp	**1.083.002.678.333**	**997.632.206.311**
Chi phí lương	459.955.511.430	385.602.340.248
Chi phí dự phòng	304.511.221.505	356.242.168.141
Chi phí dịch vụ mua ngoài	174.008.030.307	168.326.327.238
Chi phí lợi thế thương mại	28.401.318.374	29.398.551.250
Chi phí khấu hao và hao mòn	22.873.130.364	28.388.361.001
Chi phí khác	93.253.466.353	29.674.458.433
TỔNG CỘNG	**2.139.804.922.052**	**2.885.115.383.758**

32. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

VND

	Năm nay	Năm trước
Thu nhập khác	**72.189.584.218**	**70.053.075.590**
Thu nhập từ phạt vi phạm hợp đồng	58.041.228.991	34.443.547.915
Thu nhập từ thanh lý tài sản cố định	3.191.261.126	3.497.412.354
Thu nhập từ bảo hành công trình	-	20.293.635.662
Khác	10.957.094.101	11.818.479.659
Chi phí khác	**79.504.795.496**	**76.151.228.264**
Phạt chậm nộp	31.349.718.105	14.221.338.539
Chi phí phạt thanh lý hợp đồng	11.934.129.628	3.152.250.562
Chi phí liên quan đến hoạt động dự án	-	20.085.340.080
Dự phòng phạt vi phạm quy định về thuế	-	5.675.971.909
Khác	36.220.947.763	33.016.327.174
LỖ KHÁC	**(7.315.211.278)**	**(6.098.152.674)**

33. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

Các báo cáo thuế của Tập đoàn 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	276.651.720.582	848.542.089.205
Điều chỉnh thuế TNDN trích (thừa) thiếu trong những năm trước	(1.443.579.568)	683.687.701
(Thu nhập) chi phí thuế TNDN hoãn lại	(41.097.108.857)	71.737.236.074
TỔNG CỘNG	**234.111.032.157**	**920.963.012.980**

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

VND

	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**767.817.700.265**	**2.516.019.318.315**
Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Tập đoàn	153.563.540.053	503.203.863.663
Các khoản điều chỉnh:		
Lãi thanh lý khoản đầu tư	33.005.162.318	290.205.085.619
Lỗ thuế trong năm chưa ghi nhận thuế hoãn lại	78.804.552.133	83.209.507.427
Chi phí không được trừ	33.384.906.376	27.421.226.382
Dự phòng đầu tư tài chính	(20.555.805.772)	24.233.086.632
Chi phí phải trả	(14.716.050.252)	22.263.377.880
Phân bổ lợi thế thương mại	5.680.263.675	5.843.610.486
Điều chỉnh thuế TNDN trích (thừa) thiếu trong những năm trước	(1.443.579.568)	683.687.701
Lỗ từ năm trước chuyển sang	(23.685.255.474)	(57.517.859.287)
Khác	(9.926.701.332)	21.417.426.477
Chi phí thuế TNDN	**234.111.032.157**	**920.963.012.980**

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 Tập đoàn 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 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 Tập đoàn được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc năm tài chính.

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
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại				
Lợi nhuận nội bộ chưa thực hiện	178.450.525.065	152.064.206.119	26.386.318.946	(3.374.490.148)
Chi phí phải trả	56.755.576.654	31.904.340.177	24.851.236.477	24.449.936.860
Dự phòng các khoản phải thu	1.689.865.830	209.508.301	1.480.357.529	(72.563.701)
Thuế TNDN đã nộp từ các khoản tiền thanh toán theo tiến độ của khách hàng (*)	16.151.709.392	22.802.486.074	(6.650.776.682)	(4.048.838.839)
Khác	255.482.898	255.482.898	-	-
	253.303.159.839	207.236.023.569		
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả				
Dự phòng các khoản đầu tư	(96.416.415.038)	(69.592.850.154)	(26.823.564.884)	(66.319.934.811)
Khác	(1.817.351.644)	(23.670.889.115)	21.853.537.471	(22.371.345.435)
	(98.233.766.682)	(93.263.739.269)		
Thu nhập thuế hoãn lại tính vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất			**41.097.108.857**	**(71.737.236.074)**

(*) 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.

33.4 Thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận đối với các khoản mục sau do tính không chắc chắn của thu nhập chịu thuế trong tương lai:

VND

Các chênh lệch tạm thời	
Lỗ chuyển sang các năm sau của các công ty con	355.656.850.343

34. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan có giao dịch trọng yếu tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Đất Xanh Capital	Công ty liên kết
Đất Xanh Miền Nam	Công ty liên kết
Công ty TNHH REIC	Công ty liên kết
Ông Lương Trí Thìn	Chủ tịch
Ông Nguyễn Phạm Anh Tài	Thành viên Hội đồng Quản trị ("HDQT")
Ông Bùi Ngọc Đức	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc ("TGĐ")
Ông Hà Đức Hiếu	Thành viên HĐQT
Bà Đỗ Thị Thái	Thành viên HĐQT kiêm Phó TGĐ
Ông Lương Trí Thảo	Phó Tổng Giám đốc
Ông Dương Văn Bắc	Phó Tổng Giám đốc
Ông Lê Văn Hưng	Phó Tổng Giám đốc
Ông Lê Hào	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Trường Sơn	Phó Tổng Giám đốc
Cá nhân A	Nhân viên Tập đoàn
Cá nhân B	Nhân viên Tập đoàn
Cá nhân C	Nhân viên Tập đoàn
Cá nhân D	Nhân viên Tập đoàn
Cá nhân E	Nhân viên Tập đoàn
Cá nhân F	Nhân viên Tập đoàn

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

VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Bên liên quan khác	Nhân viên tập đoàn	Nhận chuyển nhượng đất	175.650.523.900	-
Cá nhân A	Nhân viên tập đoàn	Hoàn trả khoản ứng trước	150.000.000.000	-
		Góp vốn HĐHTKD	51.950.022.500	-
		Ứng tiền nhận chuyển nhượng đất	1.042.043.240	298.097.802.500
Cá nhân B	Nhân viên tập đoàn	Góp vốn HĐHTKD	17.000.000.000	-
Cá nhân F	Nhân viên tập đoàn	Ký quỹ thực hiện dự án	1.500.000.000	707.999.000.000
		Chia cổ tức	1.580.000.000	-
		Hoàn ký quỹ dự án	-	14.536.250.000
Cá nhân F	Nhân viên Tập đoàn	Ứng tiền nhận chuyển nhượng đất	-	517.957.810.000

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

VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu ngắn hạn của khách hàng				
Ông Lê Văn Hưng	Phó TGĐ	Doanh thu bán căn hộ	1.270.136.000	1.270.136.000
Cá nhân A	Nhân viên Tập đoàn	Doanh thu bán căn hộ	1.202.768.948	1.202.768.948
Ông Lương Trí Thảo	Phó TGĐ	Doanh thu bán căn hộ	650.501.832	956.750.562
Bà Đỗ Thị Thái	Thành viên HĐQT kiêm Phó TGĐ	Doanh thu bán căn hộ	650.501.832	956.750.562
Ông Nguyễn Trường Sơn	Phó TGĐ	Doanh thu bán căn hộ	139.603.646	139.603.646
Ông Hà Đức Hiếu	Thành viên HDQT	Doanh thu bán căn hộ	92.516.532	92.516.532
TỔNG CỘNG			**3.577.778.471**	**3.864.518.760**
Trả trước cho người bán ngắn hạn				
Đất xanh Miền Nam	Công ty liên kết	Phí dịch vụ	17.453.035.795	-
Phải thu khác				
Cá nhân D	Nhân viên Tập đoàn	Ứng tiền nhận chuyển nhượng đất	1.678.409.000.000	-
Cá nhân F	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
Cá nhân C	Nhân viên Tập đoàn	Ứng tiền nhận chuyển nhượng đất	609.111.910.000	609.111.910.000
Cá nhân E	Nhân viên Tập đoàn	Ứng tiền nhận chuyển nhượng đất	227.300.167.185	-
Cá nhân A	Nhân viên Tập đoàn	Ứng tiền nhận chuyển nhượng đất	158.780.009.572	365.800.825.832
		Tạm ứng	1.813.413.900	1.813.413.900
Đất xanh Miền Nam	Công ty liên kết	HĐHTKD	45.379.472.100	-
		Ký quỹ	300.000.000	-
Cá nhân D	Nhân viên Tập đoàn	HĐHTKD	17.000.000.000	-
Ông Nguyễn Trường Sơn	Phó TGĐ	Tạm ứng	-	7.039.000.000
TỔNG CỘNG			**3.431.805.718.917**	**1.677.367.714.732**

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

VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả người bán ngắn hạn				
Bên liên quan khác	Nhân viên Tập đoàn	Nhận chuyển nhượng đất	126.298.368.200	-
		Khác	35.500.000	-
Đất Xanh Miền Nam	Công ty liên kết	Mua dịch vụ	7.783.744.458	-
TỔNG CỘNG			**134.117.612.658**	
Phải trả người bán ngắn hạn				
Đất Xanh Miền Nam	Công ty liên kết	Tạm ứng	9.809.021.996	-
Phải trả ngắn hạn khác				
Cá nhân F	Nhân viên Tập đoàn	Phí dịch vụ	17.453.035.795	-
Phải thu khác				
Cá nhân D	Nhân viên Tập đoàn	Thu hộ	27.906.650.000	9.406.650.000
Đất Xanh Miền Nam	Công ty liên kết	Ký quỹ	11.580.000.000	-
Bên liên quan khác	Nhân viên Tập đoàn	Thu hộ	520.645.880	460.284.000
TỔNG CỘNG		**40.007.295.880**	**9.866.934.000**	**1.677.367.714.732**

Các giao dịch khác với các bên liên quan

Thu nhập và thù lao của các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm toán nội bộ và Ban Tổng Giám đốc:

VND

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

35. CÁC CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

Cam kết theo hợp đồng cho thuê hoạt động

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

VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Đến 1 năm	18.334.928.605	16.814.282.558
Trên 1 đến 5 năm	22.397.766.504	40.469.434.074
Trên 5 năm	109.662.188.684	114.614.118.362
TỔNG CỘNG	**150.394.883.792**	**171.897.834.994**

Cam kết theo hợp đồng thuê hoạt động

Tập đoàn 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 như sau:

VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Đến 1 năm	12.883.324.125	7.129.311.140
Trên 1 đến 5 năm	8.364.965.236	3.121.751.373
TỔNG CỘNG	**21.248.289.361**	**10.251.062.513**

36. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

Tập đoàn 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 Tập đoàn bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về sản phẩm và dịch vụ do Tập đoàn cung cấp. Các bộ phận theo khu vực địa lý là bộ phận báo cáo thứ yếu. Các hoạt động kinh doanh của Tập đoàn được tổ chức và quản lý theo tính chất của sản phẩm và dịch vụ do Tập đoàn 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.

Tập đoàn chủ yếu hoạt động trong lĩnh vực là dịch vụ môi giới Bất động sản, đầu tư và phát triển dự án Bất động sản và dịch vụ xây dựng.

Giá áp dụng cho các giao dịch giữa các bộ phận được xác định trên cơ sở khách quan tương tự như với các bên thứ ba. Doanh thu, chi phí và kết quả kinh doanh của các bộ phận bao gồm các giao dịch giữa các bộ phận. Các giao dịch này được loại trừ khi lập báo cáo tài chính hợp nhất.

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 Tập đoàn như sau:

VND

	Dịch vụ Bất động sản	Đầu tư và phát triển dự án Bất động sản	Dịch vụ xây dựng	Loại trừ	Tổng cộng
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022					
Doanh thu thuần					
Doanh thu hoạt động kinh doanh	2.825.326.971.551	3.302.339.858.057	651.938.468.872	(1.267.890.146.286)	5.511.715.152.194
Kết quả hoạt động kinh doanh					
Lợi nhuận gộp của bộ phận	1.698.197.465.410	1.665.178.027.626	44.406.744.036	(437.754.245.781)	2.970.027.991.291
Chi phí không phân bổ					(2.139.804.922.052)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh					830.223.069.239
Lợi nhuận từ công ty liên kết					1.634.730.634
Doanh thu hoạt động tài chính					464.365.454.289
Chi phí tài chính					(521.090.342.619)
Lỗ khác					(7.315.211.278)
Lợi nhuận trước thuế					767.817.700.265
Chi phí thuế TNDN					(275.208.141.014)
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại					41.097.108.857
Lợi nhuận thuần sau thuế					533.706.668.108
Lợi ích cổ đông không kiểm soát					318.837.477.882
Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022					**214.869.190.226**
Tài sản và công nợ					
Tài sản bộ phận	19.664.076.183.105	26.921.144.374.719	919.510.592.637	(19.024.414.928.868)	28.480.316.221.593
Tài sản không phân bổ					1.840.350.203.816
Tổng tài sản					**30.320.666.425.409**
Công nợ bộ phận	8.828.783.212.931	20.525.534.168.210	759.807.482.101	(15.174.868.881.323)	14.939.255.981.919
Công nợ không phân bổ					1.296.478.793.038
Tổng công nợ					**16.235.734.774.957**

37. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

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 Tập đoàn như sau:

VND

	Dịch vụ Bất động sản	Đầu tư và phát triển dự án Bất động sản	Dịch vụ xây dựng	Loại trừ	Tổng cộng
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021					
Doanh thu thuần					
Doanh thu hoạt động kinh doanh	3.779.568.810.406	7.438.381.723.739	317.055.150.547	(1.445.620.946.854)	10.089.384.737.838
Kết quả hoạt động kinh doanh					
Lợi nhuận gộp của bộ phận	2.348.691.898.147	3.683.855.954.551	70.060.025.192	(504.815.050.488)	5.597.792.827.402
Chi phí không phân bổ					(2.885.115.383.758)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh					2.712.677.443.644
Lợi nhuận từ công ty liên kết					325.036.444
Doanh thu hoạt động tài chính					352.726.616.506
Chi phí tài chính					(543.611.625.605)
Lỗ khác					(6.098.152.674)
Lợi nhuận trước thuế					2.516.019.318.315
Chi phí thuế TNDN					(849.225.776.906)
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại					(71.737.236.074)
Lợi nhuận thuần sau thuế					1.595.056.305.335
Lợi ích cổ đông không kiểm soát					437.795.977.004
Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021					**1.157.260.328.331**
Tài sản và công nợ					
Tài sản bộ phận	19.664.076.183.105	26.921.144.374.719	919.510.592.637	(19.024.414.928.868)	24.773.279.379.480
Tài sản không phân bổ					3.480.781.675.935
Tổng tài sản					**28.254.061.055.415**
Công nợ bộ phận	8.828.783.212.931	20.525.534.168.210	759.807.482.101	(15.174.868.881.323)	13.336.971.171.996
Công nợ không phân bổ					1.535.614.743.025
Tổng công nợ					**14.872.585.915.021**

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

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

(Đã ký)	(Đã ký)	(Đã ký)
Nguyễn Nhật Thiên Người lập	Bùi Thanh Thảo Kế toán trưởng	Bùi Ngọc Đức Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Ngày 31 tháng 3 năm 2023

GEM SKY WORLD