

# **CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH**

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Ngày 31 tháng 12 năm 2021

---

---

---



## **MỤC LỤC**

	<i>Trang</i>
THÔNG TIN CHUNG	1
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2
BẢNG CÂN ĐỐI KÊ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	3
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	7
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ	8
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	10

**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.

Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (“HOSE”) theo Quyết định số 161/QĐ-SGDHCM do Tổng Giám đốc HOSE ký 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 và chi nhánh tại Lầu 16, Tòa nhà Center Building, Số 1, Đường Nguyễn Huy Tưởng, Phường Thanh Xuân Trung, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội, 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 Nguyễn Khánh Hưng	Phó chủ tịch	Từ nhiệm ngày 11 tháng 01 năm 2021
Ông Trần Việt Anh	Thành viên	
Ông Hà Đức Hiếu	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 26 tháng 06 năm 2021
Ông Bùi Ngọc Đức	Thành viên	
Bà Đỗ Thị Thái	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 26 tháng 06 năm 2021
Ông Lương Trí Thảo	Thành viên	Từ nhiệm ngày 17 tháng 06 năm 2021

**BAN KIỂM TOÁN NỘI BỘ**

Các thành viên Ban kiểm toán nội bộ trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Trần Việt Anh	Trưởng Ban	
Ông Lương Trí Thảo	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 9 tháng 12 năm 2021
Ông Bùi Ngọc Đức	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 9 tháng 12 năm 2021
Ông Hà Đức Hiếu	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 09 tháng 12 năm 2021

**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 Hà Đức Hiếu	Phó Tổng Giám đốc	Từ nhiệm ngày 18 tháng 10 năm 2021
Ông Dương Văn Bắc	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 18 tháng 10 năm 2021
Ông Lê Văn Hưng	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 18 tháng 10 năm 2021
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 kỳ và vào ngày lập báo cáo này là Ông Bùi Ngọc Đức.



## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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 kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

### 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 kỳ và 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 kỳ và 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; và
- 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 giữa niên độ 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 kỳ kế toán kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp



Thay mặt Ban Tổng Giám đốc: 

Bùi Ngọc Đức  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam  
Ngày 28 tháng 01 năm 2022

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

### QUÝ IV NĂM 2021

#### TẠI NGÀY 31/12/2021

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Tại 31/12/2021	Tại 31/12/2020
<b>A. Tài sản ngắn hạn</b>	<b>100</b>		<b>25.230.038.011.906</b>	<b>19.723.041.845.371</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>4</b>	<b>2.737.676.795.617</b>	<b>1.779.630.924.503</b>
1. Tiền	111		919.788.961.043	576.111.050.694
2. Các khoản tương đương tiền	112		1.817.887.834.574	1.203.519.873.809
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>285.928.286.212</b>	<b>205.684.093.506</b>
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5	285.928.286.212	205.684.093.506
<b>III. Các khoản phải thu</b>	<b>130</b>		<b>10.182.278.701.153</b>	<b>7.213.288.202.784</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	1.720.487.453.115	1.328.420.289.166
2. Trả trước cho người bán	132	7	1.565.489.822.795	1.210.985.951.912
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	8	616.232.182.201	486.673.700.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	9	6.679.856.672.028	4.301.712.890.549
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137	10	(399.788.991.037)	(114.504.628.843)
6. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		1.562.051	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>11</b>	<b>11.852.649.171.358</b>	<b>10.251.681.350.670</b>
1. Hàng tồn kho	141		11.852.649.171.358	10.251.681.350.670
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>171.505.057.566</b>	<b>272.757.273.908</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	12	86.394.394.816	109.132.434.582
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		84.292.747.878	163.489.678.187
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		817.914.872	135.161.139



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH  
2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. HCM, VN**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ  
QUÝ IV NĂM 2021  
TẠI NGÀY 31/12/2021**

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Tại 31/12/2021	Tại 31/12/2020
<b>B. Tài sản dài hạn</b>	<b>200</b>		<b>3.024.023.043.509</b>	<b>3.588.391.199.844</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>515.917.680.032</b>	<b>670.602.385.825</b>
1. Trả trước cho người bán dài hạn	212		101.925.000	186.612.200
2. Phải thu dài hạn khác	216	9	515.815.755.032	670.415.773.625
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>426.592.757.972</b>	<b>355.093.829.173</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	13	357.917.520.143	325.199.536.442
- Nguyên giá	222		598.138.657.964	407.459.297.448
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(240.221.137.821)	(82.259.761.006)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	14	68.675.237.829	29.894.292.731
- Nguyên giá	228		87.208.724.773	41.511.368.523
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(18.533.486.944)	(11.617.075.792)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>15</b>	<b>115.007.229.092</b>	<b>127.683.159.471</b>
- Nguyên giá	231		123.600.436.442	134.590.169.244
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(8.593.207.350)	(6.907.009.773)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>665.220.588.918</b>	<b>645.336.810.279</b>
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	16	665.220.588.918	645.336.810.279
<b>V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>353.360.689.395</b>	<b>106.500.000.000</b>
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	17	257.360.689.395	500.000.000
2. Đầu tư khác vào công cụ vốn	253		76.000.000.000	76.000.000.000
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		20.000.000.000	30.000.000.000
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>947.924.098.100</b>	<b>1.683.175.015.096</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	12	529.537.910.741	1.254.666.214.197
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		207.229.902.924	190.281.979.397
3. Tài sản dài hạn khác	268	18	1.390.000.000	1.390.000.000
4. Lợi thế thương mại	269	19	209.766.284.435	236.836.821.502
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>28.254.061.055.415</b>	<b>23.311.433.045.215</b>

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH  
2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. HCM, VN**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ  
QUÝ IV NĂM 2021  
TẠI NGÀY 31/12/2021**

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Tại 31/12/2021	Tại 31/12/2020
<b>C. Nợ phải trả</b>	<b>300</b>		<b>14.872.585.915.029</b>	<b>14.227.392.345.541</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>13.257.028.212.469</b>	<b>10.318.520.823.984</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	20	848.997.986.458	604.014.030.523
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	21	2.187.000.168.901	2.922.869.203.460
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	22	1.141.595.121.392	682.187.721.824
4. Phải trả người lao động	314		158.116.174.466	148.092.134.650
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	23	1.141.373.418.406	456.542.789.046
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	24	55.608.223.525	46.113.130.862
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	25	4.624.386.084.374	3.247.542.763.591
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	26	2.962.805.881.518	2.068.948.248.001
9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	911.553.612
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		137.145.153.429	141.299.248.415
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>1.615.557.702.560</b>	<b>3.908.871.521.557</b>
1. Phải trả dài hạn khác	337		1.477.389.000	9.517.213.835
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	26	1.517.104.929.560	3.876.368.180.503
3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		93.257.618.621	4.572.459.023
4. Dự phòng phải trả dài hạn	342		3.717.765.379	18.413.668.196



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH  
2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. HCM, VN**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ  
QUÝ IV NĂM 2021  
TẠI NGÀY 31/12/2021**

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Tại 31/12/2021	Tại 31/12/2020
<b>D. Nguồn vốn chủ sở hữu</b>	<b>400</b>		<b>13.381.475.140.386</b>	<b>9.084.040.699.674</b>
<b>I. Nguồn vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>		<b>13.381.475.140.386</b>	<b>9.084.040.699.674</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	27.1	5.977.730.480.000	5.200.346.670.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		5.977.730.480.000	5.200.346.670.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412	27.1	10.677.980.806	10.677.980.806
3. Vốn khác của chủ sở hữu	414		32.030.490.000	21.830.490.000
4. Cổ phiếu quỹ (*)	415	27.1	(2.500.560.000)	(2.500.560.000)
5. Quỹ đầu tư phát triển	418	27.1	82.466.447.657	82.466.447.657
6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	27.1	2.669.077.393.185	841.362.107.719
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		1.511.817.064.862	1.337.217.868.518
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		1.157.260.328.323	(495.855.760.799)
7. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		4.611.992.908.738	2.929.857.563.492
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>28.254.061.055.415</b>	<b>23.311.433.045.215</b>

NGƯỜI LẬP BIỂU

NGUYỄN NHẬT THIÊN

KẾ TOÁN TRƯỞNG

BÙI THANH THẢO

TỔNG GIÁM ĐỐC



BUI NGOC DUC



## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ QUÝ IV NĂM 2021

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 4	
			Năm 2021	Năm 2020	Năm 2021	Năm 2020
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	28.1	2.287.171.930.502	1.015.739.476.050	10.125.054.231.543	2.898.850.191.353
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		23.615.866.072	1.876.549.470	42.035.949.263	8.196.307.626
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		2.263.556.064.430	1.013.862.926.580	10.083.018.282.280	2.890.653.883.727
4. Giá vốn hàng bán	11	29	1.146.576.167.488	496.092.730.348	4.491.591.910.448	1.016.048.215.123
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20	28.2	1.116.979.896.942	517.770.196.232	5.591.426.371.832	1.874.605.668.604
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21		259.698.867.126	23.652.184.300	352.726.616.506	72.635.022.559
7. Chi phí tài chính	22	30	134.502.829.181	84.968.262.726	543.611.625.605	858.283.502.622
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		132.756.397.540	76.357.863.940	533.615.445.714	308.766.244.179
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24	17	325.036.444	-	325.036.444	(10.584.315.801)
9. Chi phí bán hàng	25	31	328.209.012.601	176.173.685.911	1.881.116.721.889	488.535.848.176
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	31	515.807.287.460	262.518.864.259	997.632.206.310	594.046.060.241
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		398.484.671.270	17.761.567.636	2.522.117.470.978	(4.209.035.677)
12. Thu nhập khác	31		13.537.685.733	53.429.533.862	70.053.075.590	109.570.449.983
13. Chi phí khác	32		51.191.530.706	52.052.599.154	76.151.228.264	78.471.133.521
14. Lợi nhuận khác	40		(37.653.844.973)	1.376.934.708	(6.098.152.674)	31.099.316.462
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		360.830.826.297	19.138.502.344	2.516.019.318.304	26.890.280.785
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	32	87.820.941.182	123.821.256.959	849.225.776.906	349.838.023.653
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	32	27.525.417.049	(83.130.750.827)	71.737.236.071	(148.878.066.733)
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		245.484.468.066	(21.552.003.788)	1.595.056.305.327	(174.069.676.135)
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		275.279.783.946	(107.650.482.780)	1.157.260.328.323	(495.745.392.224)
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		(29.795.315.880)	86.098.478.992	437.795.977.004	321.675.716.089
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	27.4	462	(181)	1.942	(832)
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	27.4	459	(181)		(832)

NGƯỜI LẬP BIỂU

*(Chữ ký)*

NGUYỄN NHẬT THIÊN

KẾ TOÁN TRƯỞNG

*(Chữ ký)*

BÙI THANH THẢO





CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH  
 2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. HCM, VN

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (THEO PHƯƠNG PHÁP GIÁN TIẾP) QUÝ IV NĂM 2021

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 4	
			Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		2.516.019.318.304	26.890.280.785
2. Điều chỉnh các khoản			540.231.735.924	936.644.298.452
Khấu hao TSCĐ	02	13, 14, 15, 19	78.767.683.052	56.505.292.505
Các khoản dự phòng	03		272.174.944.964	82.759.554.054
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(344.326.337.806)	467.009.704.630
Chi phí lãi vay	06	30	533.615.445.714	330.369.747.263
3. Lợi nhuận từ HĐ kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		3.056.251.054.228	963.534.579.237
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(2.822.494.482.698)	1.130.516.555.393
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(130.889.282.805)	(3.223.169.530.342)
Tăng, giảm các khoản phải trả	11		1.377.369.506.077	1.609.954.602.915
Tăng, giảm chi phí trả trước	12		802.106.020.401	(484.027.138.433)
Tiền lãi vay đã trả	14		(518.417.274.553)	(292.157.208.324)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	22	(442.249.580.846)	(419.403.779.590)
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(77.643.671.842)	(65.479.213.265)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	20		<b>1.244.032.287.962</b>	<b>(780.231.132.409)</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		(62.558.717.744)	(89.134.609.232)
Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TS DH khác	22		23.319.718.369	1.792.215.188
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(2.038.023.294.317)	(785.507.694.528)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		1.838.220.619.410	1.058.229.216.427
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(2.328.063.843.240)	(1.581.329.016.253)
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		2.483.861.444.598	980.180.797.500
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		122.688.144.375	81.676.995.854
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	30		<b>39.444.071.451</b>	<b>(334.092.095.044)</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH**  
 2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. HCM, VN

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (THEO PHƯƠNG PHÁP GIÁN TIẾP) QUÝ IV NĂM 2021

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 4	
			Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		1.457.156.059.900	1.012.894.545.475
Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	(4.410.000.000)
Tiền thu từ đi vay	33	26	3.273.952.657.456	4.921.217.080.746
Tiền trả nợ gốc vay	34	26	(4.760.055.453.310)	(3.398.085.457.729)
Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		-	-
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(296.483.752.345)	(430.954.616.262)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>(325.430.488.299)</b>	<b>2.100.661.552.230</b>
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		958.045.871.114	986.338.324.777
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	4	1.779.630.924.503	793.292.599.726
Ảnh hưởng của tỷ giá hối đoái đến quy đổi ngoại tệ	61		-	-
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	<b>70</b>	<b>4</b>	<b>2.737.676.795.617</b>	<b>1.779.630.924.503</b>

Ngày 28 tháng 01 năm 2022

**NGƯỜI LẬP BIỂU**

**NGUYỄN NHẬT THIÊN**
**KẾ TOÁN TRƯỞNG**

**BÙI THANH THẢO**

**TỔNG GIÁM ĐỐC**
**BÙI NGỌC ĐỨC**



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2021

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

**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 Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh.

Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (“HOSE”) theo Quyết định số 161/QĐ-SGDHCM do Tổng Giám đốc HOSE ký ngày 14 tháng 12 năm 2009.

Hoạt động kinh doanh chính trong kỳ hiện tại của Công ty và các công ty con (“Tập đoàn”) là xây dựng, kinh doanh bất động sản và dịch vụ.

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

Số lượng nhân viên của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 là: 6.433 (Ngày 31 tháng 12 năm 2020: 4.568).

**Cơ cấu tổ chức**

Cơ cấu tổ chức của Công ty bao gồm 78 công ty con sau:

<i>Tên công ty con</i>	<i>Lĩnh vực kinh doanh</i>	<i>Tình trạng hoạt động</i>	<i>Tỷ lệ biểu quyết(%)</i>
1. Công ty Cổ phần Dịch Vụ Bất Động Sản Đất Xanh (“DXS”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	60.33
2. Công ty Cổ phần Vicco Sài Gòn (“Vicco Sài Gòn”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	99.99
3. Công ty Cổ Phần Hội An Invest (“Đất Xanh Hội An”)	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	99.99
4. Công ty Cổ Phần Đầu Tư Đồng Nai	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100
5. Công ty Cổ Phần Sài Gòn Riverview (“Saigon Riverview”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100
6. Công ty Cổ Phần Đầu Tư Bất Động Sản Miền Bắc (trước đây là Công ty TNHH Đầu Tư BĐS Đất Xanh)	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	99.90
7. Công ty CP Đất Xanh E&C	Xây dựng	Đang hoạt động	75.78
8. Công ty Cổ Phần Xây dựng FBV	Xây dựng	Đang hoạt động	61.74
9. Công ty Cổ Phần Dịch Vụ Nam Bộ Invest (“Đất Xanh Nam Bộ”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	63.00
10. Công ty CP ĐT Kinh Doanh BĐS Hà An	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	99.99

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2021

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

11. Công ty Cổ Phần Đầu Tư Dầu Khí Thăng Long (“Thăng Long Petrol”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	99.90
12. Công ty Cổ Phần Đầu Tư Đất Viễn Đông (“Vidoland”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	99.99
13. Công ty TNHH Charm & CI Việt Nam	Đầu tư KD Bất Động Sản	Đang hoạt động	100
14. Công ty TNHH Đầu Tư Bất Động Sản Hà An Land	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100
15. Công ty CP Đầu tư Phước Sơn	Kinh doanh BĐS & quyền SDD	Đang hoạt động	100
16. Công ty CP Đầu Tư BĐS Miền Đông	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100
17. Công ty Cổ Phần Đầu Tư Kinh Doanh BĐS Đông Nam Bộ	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100
18. Công ty Cổ Phần Đầu Tư Bất Động Sản Tây Nam Bộ	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100
19. Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Dịch vụ Hà Thuận Hùng (“Hà Thuận Hùng”)	Xây dựng	Đang hoạt động	99.97
20. Công ty Cổ Phần Đầu Tư Kinh Doanh Bất Động Sản Đồng Nai	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	99.97
21. Công ty Cổ phần In Nông Nghiệp (“In Nông Nghiệp”)	In ấn và kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	99.99
22. Công ty TNHH Đầu Tư Sài Gòn Riverside (“Saigon Riverside”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	75.00
23. Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Đất Xanh Đông Nam Bộ (“Đất Xanh Đông Nam Bộ”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	70.00
24. Công ty Cổ Phần Dịch Vụ Và Đầu Tư Địa Ốc Bình Thuận	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	70.34
25. Công ty Cổ Phần Dịch Vụ Và Đầu Tư Phát Triển Nhà Đông Nam Bộ	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51.00
26. Công ty Cổ Phần Địa Ốc Indochine	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	52.75
27. Công ty CP Mặt trời cứu long	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	55.00



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2021

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

28. Công ty Cổ phần Dịch vụ và Địa ốc Đất Xanh Miền Bắc (“Đất Xanh Miền Bắc”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	63.50
29. Công ty Cổ phần Địa Ốc Viethomes (“Viethomes”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51.00
30. Công ty Cổ Phần Bất Động Sản Bắc Trung Bộ (trước đây là Công ty Cổ Phần Đất Xanh Nghệ An)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51.00
31. Công Ty Cổ Phần Bất Động Sản Duyên Hải (trước đây là Công ty CP Dịch Vụ và Địa Ốc Đất Xanh Quảng Ninh)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51.00
32. Công ty Cổ Phần Dịch Vụ Quản Lý Tài Sản Và Đầu Tư Asahi Japan	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51.51
33. Công ty Cổ Phần Dịch Vụ và Đầu Tư BĐS Hùng Vương	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	62.19
34. Công Ty Cổ Phần Dịch Vụ Và Đầu Tư Bất Động Sản Kinh Bắc	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	57.30
35. Công ty CP Tư Vấn Đầu Tư S-Advices	Hoạt động tư vấn quản lý	Đang hoạt động	98.65
36. Công ty TNHH Tư Vấn S-Media	Quảng cáo	Đang hoạt động	99.00
37. Công ty TNHH S-O Farm	Hoạt động dịch vụ trồng trọt	Đang hoạt động	98.42
38. Công ty Cổ Phần Bất Động Sản Bắc Bộ	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51.00
39. Công ty CP BĐS S- Homes Group	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	87.00
40. Công ty Cổ Phần Dịch Vụ Và Đầu Tư Đất Xanh Miền Tây (trước đây là Công ty Cổ Phần Dịch Vụ Và Xây Dựng Đất Xanh Tây Nam Bộ)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	61.00
41. Công ty Cổ Phần Bất Động Sản Cần Thơ (trước đây là Công ty CP Dịch Vụ Đất Xanh Cần Thơ)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51.00
42. Công ty Cổ Phần Dịch Vụ Bất Động Sản Nam Miền Tây (trước đây là Công ty CP BĐS Đất Xanh An Giang)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51.00
43. Công ty Cổ Phần Dịch Vụ Bất Động Sản Duyên Hải Miền Tây	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51.00



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2021

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

44. Công ty Cổ Phần Bất Động Sản Bắc Miền Tây	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51.00
45. Công ty Cổ phần Đất Xanh Miền Trung (“Đất Xanh Miền Trung”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	55.00
46. Công ty Cổ Phần Đô Thị Thông Minh Việt Nam (trước đây là Công ty Cổ Phần Đất Xanh Đà Nẵng)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51.00
47. Công ty Cổ Phần Bất Động Sản Nam Miền Trung (trước đây là Công ty Cổ Phần Đất Xanh Nam Miền Trung)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51.00
48. Công ty TNHH Smart Property	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100
49. Công ty TNHH MTV Smart City	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100
50. Công ty TNHH MTV Phát Triển Đô Thị Quảng Ngãi	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100
51. Công ty TNHH Phát Triển Đô Thị Quảng Bình	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100
52. Công ty CP Phát Triển Bất Động Sản Emerald (trước đây là Công ty CP Đất Xanh Miền Trung Emerald)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51.00
53. Công ty TNHH Regal Food	Kinh doanh lương thực và thực phẩm	Đang hoạt động	100
54. Công ty CP BĐS Linkgroup	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	80.47
55. Công ty TNHH Đầu Tư Linkland	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100
56. Công ty CP Đầu Tư BĐS Linkhouse	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51.00
57. Công ty CP BĐS Linkhouse Miền trung	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51.00
58. Công ty CP BĐS Linkhouse Tây Nam	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51.00
59. Công ty Cổ Phần Đầu Tư Bất Động Sản Thuận Thiên Phát	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100
60. Công ty CP BĐS Ecohome	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2021

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

61. Công ty CP BĐS Kết Nối	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51.00
62. Công ty TNHH Nông nghiệp Lifarm	Trồng trọt	Đang hoạt động	100
63. Công ty TNHH Đầu Tư Xây Dựng Ngọc Lễ	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	75.00
64. Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Đất Xanh Miền Nam (“Đất Xanh Miền Nam”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	65.00
65. Công ty Cổ Phần Đầu Tư Và Dịch Vụ Saigonreal (trước đây là Công ty CP Đất Xanh Sài Gòn)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	60.00
66. Công ty Cổ Phần Đầu Tư Và Dịch Vụ Cityreal (trước đây là Công ty CP Đất Xanh Thành Phố)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	60.00
67. Công ty TNHH Đất Mới Minh Hưng	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100
68. Công ty CP Dịch Vụ Bất Động Sản Đất Xanh Nam Trung Bộ (trước đây là Công ty CP Đất Xanh Nha Trang)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	71.00
69. Công ty CP Công Nghệ BĐS Việt Nam	Công nghệ thông tin	Đang hoạt động	50.98
70. Công ty Cổ Phần Đầu Tư Và Dịch Vụ Đất Xanh Miền Đông (trước đây là Công ty CP Đầu Tư Và BĐS Đất Xanh Central)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	61.00
71. Công ty CP Công Nghệ Ihouzz	Công nghệ thông tin	Đang hoạt động	53.00
72. Công ty Cổ Phần Dịch Vụ Tài Chính Bất Động Sản	Dịch vụ tài chính	Đang hoạt động	60.00
73. Công ty CP Đất Xanh Premium	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	59.00
74. Công ty CP BĐS Đất Xanh Plus	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	55.00
75. Công ty CP Dịch Vụ BĐS Quốc Tế	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	64.9
76. Công ty CP Đầu Tư Dầu Khí Nha Trang	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	99.90
77. Công ty Cổ Phần Công Nghệ Dịch Vụ	Kinh doanh và môi	Đang hoạt động	90.00



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2021

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

Môi Giới Ohio	giới BDS		
78. Công ty Cổ Phần Bất Động Sản Redvn	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	99.00

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY****2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng**

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con (“Tập đoàn”) được trình bày bằng đồng Việt Nam (“VND”) phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 27 – Báo cáo tài chính năm và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam khác do Bộ Tài chính ban hành theo:

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

Theo đó, báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ 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 sử dụng trong kế toán**

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ được lập bằng đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Tập đoàn là VND.

**2.5 Cơ sở hợp nhất**

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021.





## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2021

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

Các công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Tập đoàn thực sự nắm quyền kiểm soát công ty con, và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Tập đoàn thực sự chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con.

Báo cáo tài chính giữa niên độ 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 niên độ 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 giữa niên độ và được trình bày riêng biệt với phần vốn chủ sở hữu của các cổ đông của Công ty trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ.

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 Công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng hóa bất động sản theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

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

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

Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 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.





## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2021

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

### *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.

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

Hàng hóa, công cụ dụng cụ	- chi phí mua theo phương pháp thực tế đích danh
Bất động sản dở dang	- chi phí xây dựng theo phương pháp thực tế đích danh
Nguyên vật liệu	- chi phí mua theo phương pháp bình quân gia quyền
Chi phí sản xuất, kinh doanh 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 nguyên vật liệu và chi phí sản xuất kinh doanh dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trong kỳ.

### **3.3 Các khoản phải thu**

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

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

### **3.4 Tài sản cố định**

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

Nguyên giá tài sản cố định 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 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 giữa niên độ khi phát sinh.

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

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2021

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

### 3.5 Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất bao gồm toàn bộ các chi phí thực tế Tập đoàn đã chi ra có liên quan trực tiếp tới đất sử dụng: tiền chi ra để có quyền sử dụng đất, chi phí cho đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ.

### 3.6 Khấu hao và hao mòn

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

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

Tập đoàn không khấu hao quyền sử dụng đất với thời gian sử dụng không thời hạn.

### 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 khấu hao 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      30 năm

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán khi đã được bán hoặc 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 kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ tài sản không còn được sử dụng hay 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.





## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2021

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

### **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 kỳ 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 giữa niên độ và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước của chi phí tương ứng với các lợi ích kinh tế được tạo ra từ các chi phí này.

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

Công cụ dụng cụ xuất dùng với giá trị lớn và được sử dụng trên một năm;

Nhà mẫu; và

Chi phí hoa hồng môi giới.

### **3.10 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại**

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, 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 giữa niên độ. 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 kỳ 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



## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2021

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

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 kết quả hoạt động kinh doanh của công ty liên kết sau khi mua.

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

Báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng kỳ với báo cáo tài chính hợp nhất của 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 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.

### **3.13 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.

### **3.14 Cổ phiếu quỹ**

Các công cụ vốn chủ sở hữu được Tập đoàn mua lại (cổ phiếu quỹ) được ghi nhận theo giá mua 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.

### **3.15 Phân chia lợi nhuận**

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

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:



## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2021

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

### *Quy đầu tư phát triển*

Quy này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Tập đoàn.

### *Quy khen thưởng, phúc lợi*

Quy 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 giữa niên độ.

### **3.16 Lãi trên cổ phiếu**

Lãi 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 cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

Lãi 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 cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ 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.

### **3.17 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 biệt thự, nhà phố và căn hộ*

Đối với các biệt thự, 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 biệt thự, 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 kỳ kế toán năm 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.



## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2021

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

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 kỳ 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 giữa niên độ theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

### **3.18 Thuế**

#### *Thuế thu nhập hiện hành*

Tài sản thuế và thuế phải nộp cho kỳ hiện hành và các kỳ trước được xác định bằng giá trị dự kiến phải nộp cho hoặc được thu hồi từ cơ quan thuế, sử dụng các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ 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 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 Tập đoàn dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả 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 giữa niên độ.

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

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

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp 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 doanh nghiệp hoãn lại chưa ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán 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.



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2021  
 (Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

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 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.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ 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.

### 3.19 Thông tin bộ phận

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt được 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 chia theo vùng địa lý), mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt với các bộ phận khác. Các bộ phận chính theo lĩnh vực 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 dịch vụ xây dựng.

### 3.20 Trái phiếu chuyển đổi

Trái phiếu chuyển đổi là loại trái phiếu có thể chuyển đổi thành cổ phiếu phổ thông của cùng một tổ chức phát hành theo các điều kiện đã được xác định trong phương án phát hành.

Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, Công ty tính toán và xác định riêng biệt giá trị cấu phần nợ và cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi theo phương pháp lãi suất thực tế. Phần nợ gốc được ghi nhận là nợ phải trả, cấu phần vốn (quyền chọn cổ phiếu) được ghi nhận là vốn chủ sở hữu. Sau ghi nhận ban đầu, định kỳ Công ty ghi nhận lãi trái phiếu theo lãi suất thực tế. Các chi phí phát hành trái phiếu khi phát sinh được ghi giảm phần nợ gốc, định kỳ phân bổ vào chi phí tài chính/vốn hoá theo phương pháp đường thẳng.

Khi đáo hạn, cấu phần vốn là giá trị quyền chọn cổ phiếu được chuyển sang ghi nhận là thặng dư vốn cổ phần mà không phụ thuộc vào việc người nắm giữ trái phiếu có thực hiện quyền chọn chuyển đổi thành cổ phiếu hay không.

## 4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Tiền mặt	12.078.467.577	13.492.497.656
Tiền gửi ngân hàng	907.710.493.466	562.618.553.038
Các khoản tương đương tiền (*)	1.817.887.834.574	1.203.519.873.809
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.737.676.795.617</b>	<b>1.779.630.924.503</b>

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2021  
 (Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)  
 Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

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

### 5. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>
Tiền gửi có kỳ hạn (*)	183.828.377.187	205.684.093.506
Trái phiếu	102.099.909.025	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>285.928.286.212</b>	<b>205.684.093.506</b>

(\*) 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%.

### 6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>
Công ty TNHH DV Đầu Tư Và Kinh Doanh Địa Ốc Minh Bình	154.402.487.531	154.402.487.531
Công ty TNHH MTV Setia Lái Thiêu	774.449.670	79.609.740.873
Các khách hàng khác	1.565.310.515.914	1.094.408.060.762
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.720.487.453.115</b>	<b>1.328.420.289.166</b>

### 7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>
Công ty Cổ Phần Địa Ốc Sài Gòn	564.864.845.685	564.864.845.685
Tổng Công ty Xây Dựng Thủy Lợi 4	91.490.048.921	91.490.048.921
Sở Tài Chính Quảng Bình	116.577.025.000	116.577.025.000
Trần Việt Huy	227.300.167.185	-
Công ty Cổ Phần TĐ ĐT Và TM Thăng Long	205.514.610.011	205.514.610.011
Các khách hàng khác	359.743.125.993	232.539.422.295
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.565.489.822.795</b>	<b>1.210.985.951.912</b>



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2021  
(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)  
Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

**8. PHẢI THU VỀ CHO VAY**

	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>
Cho vay bên liên quan		-
Cho vay bên khác	616.232.182.201	486.673.700.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>616.232.182.201</b>	<b>486.673.700.000</b>

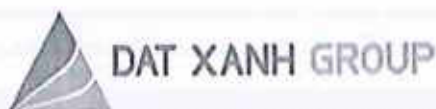
Các khoản vay ngắn hạn được chi tiết như sau:

	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
Bên vay		
Công ty TNHH Đầu Tư XNK Tổng Hợp Đức Mai	439.252.000.000	Tin chấp
Công ty CP Dịch Vụ Và Đầu Tư Bất Động Sản Ngôi Sao Phương Nam	136.000.000.000	Tin chấp
Các khách hàng khác	40.980.182.201	Tin chấp
<b>Cộng</b>	<b>616.232.182.201</b>	

**9. PHẢI THU KHÁC**

Ngắn hạn

	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>
Ký quỹ, ký cược cho các hợp đồng tiếp thị và phân phối dự án bất động sản	3.971.446.472.660	3.102.702.580.605
Vốn góp của các hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HDHTKD")	909.890.996.225	458.018.129.695
Tạm ứng đầu tư	1.063.277.331.864	251.455.655.730
Phải thu lãi vay	9.158.680.788	8.584.496.271
Khác	726.083.190.491	480.952.028.248
	<b>6.679.856.672.028</b>	<b>4.301.712.890.549</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH**  
2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. HCM, VN

Mẫu số B 09a – DN  
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2021

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

### Dài hạn

	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>
Vốn góp hợp đồng hợp tác kinh doanh	488.732.869.514	586.212.000.000
Ký quỹ, ký cược	22.967.866.674	43.236.048.599
Khác	4.115.018.844	40.967.725.026
	<b>515.815.755.032</b>	<b>670.415.773.625</b>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>7.195.672.427.060</b>	<b>4.972.128.664.174</b>

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

	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>
Dự phòng các khoản phải thu	328.887.300.009	99.740.119.309
Dự phòng các khoản đặt cọc, ký quỹ	69.499.088.854	12.499.088.854
Dự phòng trả trước cho người bán	1.402.602.174	2.265.420.680
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>399.788.991.037</b>	<b>114.504.628.843</b>

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

<b>Số đầu kỳ</b>	<b>114.504.628.843</b>	<b>29.125.946.374</b>
<i>Dự phòng trích lập trong kỳ</i>	289.608.772.979	84.729.615.398
<i>Dự phòng tăng do mua lại công ty con</i>	-	4.710.630.615
<i>Dự phòng giảm do thanh lý công ty con</i>	(2.614.247.782)	-
<i>Hoàn nhập dự phòng trong kỳ</i>	(1.710.163.003)	(4.061.563.544)
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>399.788.991.037</b>	<b>114.504.628.843</b>

### 11. HÀNG TỒN KHO

	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>
Bất động sản dở dang	9.443.864.293.557	9.620.347.821.442
Bất động sản thành phẩm	1.884.822.508.580	47.590.171.659
Bất động sản hàng hoá	280.413.178.152	301.104.152.951
Các công trình xây dựng dở dang	218.628.027.986	262.291.725.150
Nguyên vật liệu xây dựng	8.782.353.913	17.220.673.087
Hàng hóa	14.185.878.786	1.019.790.130



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2021

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

Công cụ, dụng cụ	1.952.930.384	2.107.016.251
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>11.852.649.171.358</b>	<b>10.251.681.350.670</b>
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	-
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>11.852.649.171.358</b>	<b>10.251.681.350.670</b>

### Chi phí lãi vay vốn hóa

Trong kỳ, Tập đoàn đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là: 228,992,711,944 VND (kỳ kế toán kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2020: 359.441.262.069 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..

### 12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>
<b>Ngắn hạn</b>		
Chi phí hoa hồng môi giới	52.066.170.760	90.059.228.118
Công cụ, dụng cụ	7.954.666.371	6.329.118.484
Chi phí thuê văn phòng	2.158.771.245	1.651.698.899
Khác	24.214.786.440	11.092.389.081
	<b>86.394.394.816</b>	<b>109.132.434.582</b>
<b>Dài hạn</b>		
Chi phí hoa hồng môi giới, nhà mẫu	434.207.314.386	1.183.929.451.907
Công cụ, dụng cụ	42.681.863.771	19.635.537.573
Chi phí sửa chữa văn phòng	6.868.346.459	11.463.102.441
Khác	45.780.386.125	39.638.122.276
	<b>529.537.910.741</b>	<b>1.254.666.214.197</b>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>615.932.305.557</b>	<b>1.363.798.648.779</b>



## DAT XANH GROUP

CÔNG TY CỔ TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH  
2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. HCM, VN

Mẫu số B 09a – DN

(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

### THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2021

(Thế hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bảng đồng tiền khác)

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

#### 13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

Nguyên giá:	Nhà cửa và vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tài	Thiết bị văn phòng	Tài sản cố định khác	Tổng cộng
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	259.221.761.367	26.460.133.726	92.927.401.640	24.417.647.304	4.432.353.411	407.459.297.448
Mua lại công ty con	139.260.294.651	2.730.707.766	19.308.205.027	2.439.650.486	-	163.738.857.930
Thanh lý công ty con	-	-	(4.295.643.729)	(216.197.192)	(133.774.600)	(4.645.615.521)
Mua trong kỳ	17.323.149.155	2.807.148.493	16.714.507.054	1.996.926.834	1.114.316.928	39.956.048.464
Thanh lý	-	(36.809.091)	(7.642.315.816)	(690.805.450)	-	(8.369.930.357)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	415.805.205.173	31.961.180.894	117.012.154.176	27.947.221.982	5.412.895.739	598.138.657.964
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	(18.464.346.453)	(6.897.125.593)	(42.483.172.220)	(12.220.731.955)	(2.194.384.785)	(82.259.761.006)
Mua lại công ty con	(105.644.458.000)	(2.386.436.488)	(17.745.575.153)	(1.823.423.901)	-	(127.599.893.542)
Thanh lý công ty con	-	-	1.830.387.313	216.197.192	133.774.600	2.180.359.105
Khấu hao trong kỳ	(16.162.354.698)	(4.450.758.856)	(12.934.643.145)	(5.177.810.919)	(843.867.716)	(39.569.435.334)
Thanh lý	-	22.494.450	6.561.073.616	444.024.890	-	7.027.592.956
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	(140.271.159.151)	(13.711.826.487)	(64.771.929.589)	(18.561.744.693)	(2.904.477.901)	(240.221.137.821)
<b>Giá trị còn lại</b>						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	240.757.414.914	19.563.008.133	50.444.229.420	12.196.915.349	2.237.968.626	325.199.536.442
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	275.534.046.022	18.249.354.407	52.240.224.587	9.385.477.289	2.508.417.838	357.917.520.143





CÔNG TY CỔ TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH  
2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. HCM, VN

**DAT XANH GROUP**

Mẫu số B 09a – DN

(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2021

(Thẻ hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

### 14. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VỐ HÌNH

Nguyên giá:	Quyền sử dụng đất	Phần mềm	Trang web	Khác	Tổng cộng
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	13.972.255.266	21.327.045.683	5.305.166.005	906.901.569	41.511.368.523
Mua lại công ty con	-	200.000.000	-	-	200.000.000
Thanh lý công ty con	-	-	-	-	-
Mua trong kỳ	19.147.622.806	1.730.755.000	461.000.000	-	21.339.377.806
Xây dựng cơ bản hoàn thành	-	24.157.978.444	-	-	24.157.978.444
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	33.119.878.072	47.415.779.127	5.766.166.005	906.901.569	87.208.724.773
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	-	(9.994.268.083)	(1.166.333.059)	(456.474.650)	(11.617.075.792)
Mua lại công ty con	-	(129.166.664)	-	-	(129.166.664)
Thanh lý công ty con	-	-	-	-	-
Khấu hao trong kỳ	-	(6.155.190.813)	(560.153.875)	(71.899.800)	(6.787.244.488)
Giảm do thanh lý công ty con	-	-	-	-	-
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	-	(16.278.625.560)	(1.726.486.934)	(528.374.450)	(18.533.486.944)
<b>Giá trị còn lại:</b>					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	13.972.255.266	11.332.777.600	4.138.832.946	450.426.919	29.894.292.731
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	33.119.878.072	31.137.153.567	4.039.679.071	378.527.119	68.675.237.829

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2021

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

**15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>
Bất động sản đầu tư chờ tăng giá	31.454.545.455	31.454.545.455
Bất động sản đầu tư cho thuê (Thuyết minh số 15.1)	83.552.683.637	96.228.614.016
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>115.007.229.092</b>	<b>127.683.159.471</b>

**15.1 Bất động sản đầu tư cho thuê**

Nguyên giá:

*Nhà cửa vật kiến trúc*

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	103.135.623.789
Tăng trong kỳ	12.494.401.391
Giảm trong kỳ	(23.484.134.193)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	92.145.890.987

Giá trị khấu hao lũy kế:

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	(6.907.009.773)
Khấu hao trong kỳ	(3.012.451.980)
Giảm trong kỳ	1.326.254.403
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	(8.593.207.350)

Giá trị còn lại:

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	96.228.614.016
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	83.552.683.637

**16. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG**

	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>
Dự án Opal Tower	34.381.523.544	33.012.209.774
Dự án Sân Golf và khu biệt thự sinh thái	566.235.868.969	566.007.175.279
Chi phí dự án khác	64.603.196.405	46.317.425.226
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>665.220.588.918</b>	<b>645.336.810.279</b>



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2021

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

**17. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT**

	Lĩnh vực kinh doanh	Vào Ngày 31 tháng 12 năm 2021		Vào Ngày 31 tháng 12 năm 2020	
		Tỷ lệ biểu quyết (%)	Giá trị ghi sổ VND	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Giá trị ghi sổ VND
Công ty TNHH REIC	Kinh doanh BĐS	40,00	500.000.000	40,00	500.000.000
Công Ty Cổ Phần Đất Xanh Capital	Kinh doanh BĐS	48,99	147.319.036.444		
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Thương mại Xuân Định	Kinh doanh BĐS	45,00	109.541.652.951		
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>257.360.689.395</b>		<b>500.000.000</b>

*Chi tiết tăng giảm khoản đầu tư vào Công ty liên kết được trình bày như sau:***Giá gốc khoản đầu tư:**

Số dư đầu kỳ	500.000.000
Tăng trong kỳ	256.535.652.951
Giảm do thanh lý khoản đầu tư	-
Số dư cuối kỳ	257.035.652.951

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

Số dư đầu kỳ	-
Phần lợi nhuận từ các công ty liên kết trong kỳ	325.036.444
Số dư cuối kỳ	325.036.444

**Giá trị còn lại**

Số dư đầu kỳ	500.000.000
Số dư cuối kỳ	257.360.689.395

**18. TÀI SẢN DÀI HẠN KHÁC**

	Ngày 31 tháng 12 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Dự án Bàu Bàng	1.390.000.000	1.390.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.390.000.000</b>	<b>1.390.000.000</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2021

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

**19. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI**

Nguyên giá:

Số đầu kỳ	290.089.326.457
Phát sinh từ hợp nhất kinh doanh	2.147.515.361
Số cuối kỳ	<u>292.236.841.818</u>

Phân bổ lũy kế:

Số đầu kỳ	(53.252.504.955)
Phân bổ trong kỳ	(29.218.052.428)
Số cuối kỳ	<u>(82.470.557.383)</u>

Giá trị còn lại

Số đầu kỳ	236.836.821.502
Số cuối kỳ	<u>209.766.284.435</u>

**20. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	Ngày 31 tháng 12 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Chi tiết như sau:		
- Công ty TNHH Kim Hưng Phát	53.202.228.381	37.790.284.704
- Công ty TNHH Xây Dựng Trung Quốc (Đông Nam Á)	73.779.767.146	62.387.095.516
- Khác	722.015.990.931	503.836.650.303
<b>TỔNG CỘNG</b>	<u>848.997.986.458</u>	<u>604.014.030.523</u>

**21. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN**

	Ngày 31 tháng 12 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Cá nhân mua căn hộ trả tiền trước	2.094.906.214.339	2.768.291.310.765
Khách hàng khác trả tiền trước	92.093.954.562	154.577.892.695
<b>TỔNG CỘNG</b>	<u>2.187.000.168.901</u>	<u>2.922.869.203.460</u>



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2021

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

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

	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>	<i>Tăng do mua công ty con</i>	<i>Số phải nộp trong kỳ</i>	<i>Số đã nộp trong kỳ</i>	<i>Giảm do thanh lý công ty con</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
Thuế GTGT	189.085.935.149	1.489.384.219	756.051.308.527	701.456.778.975	998.700.565	244.171.148.355
Thuế TNDN	449.115.303.724	1.106.177.672	849.225.776.906	442.249.580.846	-	857.197.677.456
Thuế TNCN	39.320.006.978	1.147.272.442	136.306.685.016	136.547.799.617	890.936.070	39.335.228.749
Khác	4.666.475.973	2.268.811	23.727.389.163	27.481.287.080	23.780.035	891.066.832
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>682.187.721.824</b>	<b>3.745.103.144</b>	<b>1.765.311.159.612</b>	<b>1.307.735.446.518</b>	<b>1.913.416.670</b>	<b>1.141.595.121.392</b>

**23. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>
Chi phí xây dựng của các dự án	847.845.415.779	251.561.405.481
Chi phí lãi vay	122.482.233.628	107.284.062.467
Phí môi giới	72.331.994.710	30.858.541.843
Khác	98.713.774.289	66.838.779.255
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.141.373.418.406</b>	<b>456.542.789.046</b>

**24. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN**

	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>
Doanh thu từ dịch vụ bất động sản	41.647.549.640	44.709.904.620
Doanh thu khác	13.960.673.885	1.403.226.242
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>55.608.223.525</b>	<b>46.113.130.862</b>

Trong đó:

*Ngắn hạn*

55.608.223.525

46.113.130.862

**25. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC**

	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>
Thu hộ tiền cho chủ đầu tư dự án	1.264.286.787.880	1.486.634.510.596
Phải trả các khoản đầu tư	54.202.993.009	52.286.114.777

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2021

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

Thu hộ phí bảo trì các dự án	86.176.677.078	432.296.199
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	86.579.732.146	93.067.645.567
Phải trả cổ tức	3.181.182.160	80.034.700
Nhận tiền khách hàng đặt cọc mua căn hộ	1.608.017.274.545	1.313.001.811.979
Nhận vốn góp từ HĐQT	1.157.142.149.005	251.294.575.849
Khác	364.799.288.551	50.745.773.924
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>4.624.386.084.374</b>	<b>3.247.542.763.591</b>

**26. VAY**

	Ngày 31 tháng 12 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Ngắn hạn	2.962.805.881.518	2.068.948.248.001
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 26.1)	936.430.619.969	563.223.113.365
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả (Thuyết minh số 26.2)	111.331.663.162	1.046.830.795.613
Trái phiếu ngắn hạn, dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 26.3)	1.883.127.280.387	449.498.021.023
Vay cá nhân khác	31.916.318.000	9.396.318.000
Dài hạn	1.517.104.929.560	3.876.368.180.503
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 26.4)	97.178.457.436	145.375.946.069
Trái phiếu (Thuyết minh số 26.5)	1.419.926.472.124	3.730.992.234.434
Vay cá nhân khác	-	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>4.479.910.811.078</b>	<b>5.945.316.428.504</b>

Tình hình tăng giảm các khoản vay như sau:

	Kỳ này	Kỳ trước
Số đầu kỳ	5.945.316.428.504	4.399.731.006.831
Vay	3.300.553.384.729	5.177.562.571.161
Tăng do mua công ty con	-	1.136.230.000
Trả nợ gốc vay	(4.760.055.453.310)	(3.632.085.457.729)
Giảm do thanh lý công ty con	-	(285.934.428)
Chi phí phát hành trái phiếu	(26.600.727.273)	(22.345.490.415)
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	20.697.178.428	21.603.503.084
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>4.479.910.811.078</b>	<b>5.945.316.428.504</b>

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



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2021  
(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

**26.1 Các khoản vay ngắn hạn ngân hàng**

Ngân hàng	Vào ngày 31.12.2021	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Liên Doanh Việt Nga (VRB Đà Nẵng)	107.800.000.000	Từ ngày 2 tháng 1 năm 2022 đến 21 tháng 11 năm 2022	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thủ Thiêm	38.995.092.451	Từ ngày 14 tháng 01 năm 2022 đến ngày 30 tháng 6 năm 2022	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng - Chi Nhánh TP.HCM	94.401.441.490	Từ ngày 04 tháng 03 năm 2022 đến ngày 31 tháng 12 năm 2022	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng Thương Mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Đồng Nai	10.313.000.000	Ngày 24 tháng 03 năm 2022	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
FS Capital PTE LTD (*)	31.297.345.060	Từ ngày 01 tháng 12 năm 2021 đến 27 tháng 2 năm 2022	Bổ sung vốn lưu động	Hợp đồng bảo lãnh cá nhân
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Thăng Long	50.000.000.000	Đến ngày 25 tháng 3 năm 2022	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bắc Hà	59.884.553.424	Từ ngày 28 tháng 01 năm 2022 đến ngày 27 tháng 06 năm 2022	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong - Chi nhánh Hoàn Kiếm	26.666.000.000	Từ ngày 3 tháng 3 năm 2022 đến ngày 1 tháng 6 năm 2022	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam-CN Thăng Long	156.000.000.000	Từ ngày 03 tháng 3 năm 2022 đến ngày 1 tháng 6 năm 2022	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Hai Bà Trưng	24.500.000.000	Ngày 28 tháng 02 năm 2022	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng - Hội Sở	259.309.629.768	Từ ngày 17 tháng 1 năm 2022 đến ngày 6 tháng 7 năm 2022	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - CN Long An	15.000.000.000	Từ ngày 9 tháng 10 năm 2021 đến ngày 24 tháng 2 năm 2022	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2021  
(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

Ngân hàng Thương Mại Cổ phần Công Thương Việt Nam- CN Quảng Ninh	16.397.212.328	Từ ngày 01 tháng 12 năm 2022 đến ngày 31 tháng 12 năm 2022	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam - Chi nhánh 4	2.300.000	Ngày 31 tháng 01 năm 2022	Bổ sung vốn lưu động	Tin chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thủ Thiêm	45.864.045.448	Đến ngày 15 tháng 06 năm 2022	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
<b>Tổng cộng</b>	<b>936.430.619.969</b>			

**26.2 Các khoản vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả**

Ngân hàng	Vào ngày 31.12.2021	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam	80.000.000.000	Ngày 10 tháng 07 năm 2023	Tài trợ dự án	Thế chấp
Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam - Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh	162.000.000	Đến ngày 31 tháng 3 năm 2026	Mua phương tiện vận tải	Thế chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong - Chi nhánh Cửu Long	115.200.000	Đến ngày 18 tháng 6 năm 2027	Mua tài sản	Thế chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong - Chi nhánh Nghệ An	149.000.018	Đến ngày 6 tháng 1 năm 2023	Mua tài sản	Thế chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam	84.000.000	Đến ngày 20 tháng 4 năm 2026	Mua tài sản	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - CN Long An	20.000.000.000	Đến ngày 26 tháng 12 năm 2023	Mua tài sản	Thế chấp
Ngân hàng thương mại cổ phần kỹ thuật Việt Nam- Techcombank	8.900.004.000	Đến ngày 15 tháng 4 năm 2023	Mua trụ sở văn phòng	Thế chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong - Chi nhánh Hai Bà Trưng	888.125.819	Từ ngày 21 tháng 2 năm 2022 đến ngày 15 tháng 12 năm 2027	Mua tài sản	Thế chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong	233.333.328	Đến ngày 25 tháng 11 năm 2026	Mua tài sản	Thế chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong - Chi nhánh Bắc Ninh	294.999.996	Đến ngày 5 tháng 2 năm 2024	Mua tài sản	Thế chấp



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2021  
(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Thanh Hóa	125.000.004	Đến ngày 10 tháng 6 năm 2025	Mua tài sản	Thế chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam	192.000.000	Đến ngày 29 tháng 10 năm 2026	Mua tài sản	Thế chấp
Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam	187.999.997	Ngày 29 tháng 04 năm 2021 đến ngày 31 tháng 03 năm 2026	Mua tài sản	Thế chấp
<b>Tổng cộng</b>	<b>111.331.663.162</b>			

**26.3 Trái phiếu ngắn hạn, dài hạn đến hạn trả**

Ngân hàng	Ngày phát hành	Vào ngày 31.12.2021	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay
<b>Công ty CP Chứng Khoán Bản Việt</b>				
Trái phiếu hoán đổi (*)	Ngày 28 tháng 05 năm 2019	234.000.000.000	5 năm	Bổ sung vốn lưu động
Nợ gốc đã trả		(46.000.000.000)		
Chi phí phát hành trái phiếu		(5.943.557.851)		
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu		3.070.838.238		
<b>Tổng cộng</b>		<b>185.127.280.387</b>		
<b>Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng</b>				
Trái phiếu 1,2,3	Ngày 23 tháng 10 năm 2019	1.998.000.000.000	Từ 2 năm đến 3 năm	Tài trợ cho dự án đang triển khai 92.2ha
Nợ gốc đã trả		(300.000.000.000)		
<b>Tổng cộng</b>		<b>1.698.000.000.000</b>		
<b>Tổng cộng</b>		<b>1.883.127.280.387</b>		

**26.4 Các khoản vay dài hạn ngân hàng**

Ngân hàng	Vào ngày 31.12.2021	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam	60.000.000.000	Ngày 10 tháng 07 năm 2023	Tài trợ dự án	Thế chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong - Chi nhánh Hai Bà Trưng	3.425.519.447	Từ ngày 13 tháng 1 năm 2026 đến ngày 15 tháng 12 năm 2027	Mua tài sản	Thế chấp

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2021  
(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

Ngân hàng thương mại cổ phần kỹ thương Việt Nam-Techcombank	2.224.993.000	Đến ngày 15 tháng 4 năm 2023	Mua trụ sở văn phòng	Thế chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam	280.000.000	Đến ngày 20 tháng 4 năm 2026	Mua tài sản	Thế chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong - Chi nhánh Nghệ An	62.083.319	Đến ngày 6 tháng 1 năm 2023	Mua tài sản	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - CN Long An	22.500.000.000	Đến ngày 26 tháng 12 năm 2023	Tài trợ dự án	Thế chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong	447.222.228	Đến ngày 25 tháng 11 năm 2026	Mua tài sản	Thế chấp
Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam	642.333.327	Đến ngày 31 tháng 3 năm 2026	Mua tài sản	Thế chấp
Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam - Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh	472.500.000	Đến ngày 31 tháng 3 năm 2026	Mua tài sản	Thế chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong - Chi nhánh Cửu Long	510.000.000	Đến ngày 18 tháng 6 năm 2027	Mua tài sản	Thế chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong - Chi nhánh Bắc Ninh	319.583.341	Đến ngày 5 tháng 2 năm 2024	Mua tài sản	Thế chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam	768.000.000	Đến ngày 29 tháng 10 năm 2026	Mua tài sản	Thế chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong	5.213.722.800	Đến ngày 31 tháng 12 năm 2023	Mua tài sản	Thế chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Thanh Hóa	312.499.974	Đến ngày 29 tháng 10 năm 2026	Mua tài sản	Thế chấp
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>97.178.457.436</b>			

**26.5 Trái phiếu phát hành**

Tổ chức thu xếp phát hành	Ngày phát hành	Giá trị	Kỳ hạn	Mục đích
<b>Công ty Cổ Phần Chứng Khoán SSI</b>	Ngày 18 tháng 03 năm 2021	370.000.000.000	2 năm	Bổ sung vốn lưu động
Chi phí phát hành trái phiếu		(11.100.000.000)		
		4.625.000.000		
<b>Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu</b>				
<b>Tổng cộng</b>		<b>363.525.000.000</b>		



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2021  
(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

**thương Việt Nam**

	Ngày 31 tháng 12 năm 2021	<b>200.000.000.000</b>	2 năm	Bổ sung vốn lưu động
Chi phí phát hành trái phiếu		<u>(552.727.273)</u>		
<b>Tổng cộng</b>		<b><u>199.447.272.727</u></b>		
<b>Công ty CP Chứng Khoán VNDIRECT</b>	Ngày 18 tháng 03 năm 2021	<b>500.000.000.000</b>	3 năm	Tài trợ dự án
Nợ gốc đã trả		(150.000.000.000)		
Chi phí phát hành trái phiếu		(8.750.000.000)		
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu		<u>2.430.555.559</u>		
<b>Tổng cộng</b>		<b><u>343.680.555.559</u></b>		

**Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh  
Vượng**

	Ngày 16 tháng 01 năm 2021	<b>516.500.000.000</b>	2 năm	Tài trợ dự án
<b>Trái phiếu 1</b>				
Chi phí phát hành trái phiếu		(6.198.000.000)		
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu		<u>2.971.643.838</u>		
<b>Tổng cộng</b>		<b><u>513.273.643.838</u></b>		
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b><u>1.419.926.472.124</u></b>		
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b><u>4.447.994.493.078</u></b>		

(\*) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành 234 Trái phiếu chuyển đổi vào ngày 28/05/2019 ("ngày phát hành") theo mệnh giá bằng Việt Nam đồng cho nhà đầu tư Công ty TNHH Đầu Tư & Chứng khoán Kis (với tư cách nhà đầu tư đại diện cho Asam Vietnam Mezzanine Bond Balanced Hedge Fund 1). Gói Trái phiếu sẽ đáo hạn vào ngày 28/05/2024 ("Ngày đáo hạn") chịu lãi Trái phiếu là 7%/năm và được trả sáu (6) tháng/lần. Trái phiếu không có tài sản đảm bảo và có thể được chuyển đổi thành cổ phần công ty sau một (1) năm kể từ ngày phát hành. Giá chuyển đổi ban đầu được xác định bằng 29.228 đồng/cổ phần và có thể được điều chỉnh. Do số lượng cổ phần có thể được chuyển đổi tại ngày đáo hạn trái phiếu chưa được xác định cụ thể tại ngày phát hành. Vì vậy, Công ty thực hiện việc ghi nhận kế toán trái phiếu chuyển đổi như trái phiếu thường.

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2021  
 (Thế hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bảng đồng tiền khác)  
 Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

### 27. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác của chủ sở hữu	Cổ phiếu quỹ	Quy đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
<b>Cho kỳ kế toán kết thúc 31.12.2020</b>							
<b>Đầu kỳ</b>	5.200.346.670.000	10.677.980.806	6.530.490.000	(2.500.560.000)	58.104.879.339	1.715.781.731.515	6.988.941.191.660
Tăng vốn trong kỳ	-	-	15.300.000.000	-	-	(15.300.000.000)	-
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	-	(495.745.392.224)	(495.745.392.224)
Quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	-	(78.907.007.357)	(78.907.007.357)
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	-	24.251.199.740	(24.251.199.740)	-
Tăng do mua công ty con	-	-	-	-	110.368.578	-	110.368.578
Giảm do thay đổi tỷ lệ sở hữu tại công ty con	-	-	-	-	-	(260.105.655.900)	(260.105.655.900)
Khác	-	-	-	-	-	(110.368.575)	(110.368.575)
<b>Cuối kỳ</b>	5.200.346.670.000	10.677.980.806	21.830.490.000	(2.500.560.000)	82.466.447.657	841.362.107.719	6.154.183.136.182
<b>Cho kỳ kế toán kết thúc 31.12.2021</b>							
<b>Đầu kỳ</b>	5.200.346.670.000	10.677.980.806	21.830.490.000	(2.500.560.000)	82.466.447.657	841.362.107.719	6.154.183.136.182
Tăng vốn trong kỳ	-	-	10.200.000.000	-	-	(10.200.000.000)	-
Lãi (lỗ) trong năm	-	-	-	-	-	1.157.260.328.323	1.157.260.328.323
Chia lợi nhuận bằng cổ tức	777.383.810.000	-	-	-	-	(777.383.810.000)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	(38.379.416.595)	(38.379.416.595)
Tăng do thay đổi tỷ lệ sở hữu tại công ty con	-	-	-	-	-	1.496.418.183.738	1.496.418.183.738
<b>Cuối kỳ</b>	5.977.730.480.000	10.677.980.806	32.030.490.000	(2.500.560.000)	82.466.447.657	2.669.077.393.185	8.769.482.231.648



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH  
 2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. HCM, VN

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2021

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

### 27. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	<i>Từ ngày 01/01/2021 đến 31/12/2021</i>	<i>Từ ngày 01/01/2020 đến 31/12/2020</i>
<i>Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu</i>		
Số dư đầu kỳ	5.200.346.670.000	5.200.346.670.000
Phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu	777.383.810.000	-
Cổ tức bằng cổ phiếu	-	-
Chương trình lựa chọn cho người lao động	-	-
Số dư cuối kỳ	<b>5.977.730.480.000</b>	<b>5.200.346.670.000</b>

#### 27.3 Cổ phiếu phổ thông

	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>
	<i>Số cổ phiếu</i>	<i>Số cổ phiếu</i>
Cổ phiếu được phép phát hành	597.773.048	520.034.667
Cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ		
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	597.773.048	520.034.667
Cổ phiếu quỹ		
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	(1.747.486)	(1.747.486)
Cổ phiếu đang lưu hành		
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	596.025.562	518.287.181
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành	10.000	10.000

#### 27.4 Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản 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 Tập đoàn cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

Lãi 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 Tập đoàn (sau khi điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho 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 điều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH**  
 2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. HCM, VN

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2021

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

Tập đoàn sử dụng các thông tin sau để tính lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu:

	<i>Từ 01/10/2021 đến 31/12/2021</i>	<i>Từ 01/10/2020 đến 31/12/2020</i>	<i>Từ 01/01/2021 đến 31/12/2021</i>	<i>Từ 01/01/2020 đến 31/12/2020</i>
Lợi nhuận/(lỗ) thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	275.279.783.945	(107.650.482.780)	1.157.260.328.322	(495.745.392.224)
Ảnh hưởng suy giảm do chi phí lãi vay phát sinh từ trái phiếu chuyển đổi	2.653.632.877	3.410.630.137	11.569.833.973	12.996.295.890
<b>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</b>	<b>277.933.416.822</b>	<b>(104.239.852.643)</b>	<b>1.168.830.162.295</b>	<b>(482.749.096.334)</b>
	<i>Từ 01/10/2021 đến 31/12/2021</i>	<i>Từ 01/10/2020 đến 31/12/2020</i>	<i>Từ 01/01/2021 đến 31/12/2021</i>	<i>Từ 01/01/2020 đến 31/12/2020</i>
Bình quân giá quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	596.025.562	596.025.562	596.025.562	596.025.562
Ảnh hưởng suy giảm do: Trái phiếu có thể chuyển đổi	8.181.027	10.182.768	8.181.027	10.182.768
Bình quân giá quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	604.206.589	606.208.330	604.206.589	606.208.330
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>462</b>	<b>(181)</b>	<b>1.942</b>	<b>(832)</b>
<b>Lãi suy giảm trên cổ phiếu</b> ( VND/cổ phiếu)	<b>459</b>	<b>(181)</b>	<b>1.934</b>	<b>(832)</b>



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH  
 2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. HCM, VN

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2021  
 (Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

### 28. DOANH THU

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

	Từ 01/10/2021 đến 31/12/2021	Từ 01/10/2020 đến 31/12/2020	Từ 01/01/2021 đến 31/12/2021	Từ 01/01/2020 đến 31/12/2020
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>2.287.171.930.502</b>	<b>1.015.739.476.050</b>	<b>10.125.054.231.543</b>	<b>2.898.850.191.353</b>
<i>Trong đó:</i>				
Doanh thu từ bán căn hộ và đất nền	1.602.847.954.137	85.773.258.748	7.523.780.988.588	393.481.733.067
Doanh thu dịch vụ môi giới bất động sản	504.708.843.730	643.909.267.417	2.150.281.043.416	1.931.622.876.102
Doanh thu từ hợp đồng xây dựng và khác	129.394.445.374	262.997.659.001	317.055.150.547	530.010.477.097
Doanh thu dịch vụ quản lý, cho thuê và bất động sản đầu tư	50.220.687.261	23.059.290.884	133.937.048.992	43.735.105.087
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>				
Hàng bán trả lại	(23.615.866.072)	(1.876.549.470)	(42.035.949.263)	(8.196.307.626)
<b>DOANH THU THUẦN</b>	<b>2.263.556.064.430</b>	<b>1.013.862.926.580</b>	<b>10.083.018.282.280</b>	<b>2.890.653.883.727</b>

#### 28.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Từ 01/10/2021 đến 31/12/2021	Từ 01/10/2020 đến 31/12/2020	Từ 01/01/2021 đến 31/12/2021	Từ 01/01/2020 đến 31/12/2020
Thu nhập từ lãi vay, tiền gửi	39.395.229.210	23.518.500.263	123.262.328.892	69.210.642.343
Lãi từ thanh lý đầu tư	220.206.723.201	133.684.037	220.983.434.778	2.534.553.897
Thu nhập tài chính khác	96.914.715	-	8.480.852.836	889.826.319
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>259.698.867.126</b>	<b>23.652.184.300</b>	<b>352.726.616.506</b>	<b>72.635.022.559</b>

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH  
 2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. HCM, VN

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2021  
 (Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

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

	Từ 01/10/2021 đến 31/12/2021	Từ 01/10/2020 đến 31/12/2020	Từ 01/01/2021 đến 31/12/2021	Từ 01/01/2020 đến 31/12/2020
Giá vốn bán căn hộ và đất nền	812.319.834.102	57.379.028.323	3.572.465.381.559	226.429.861.151
Giá vốn dịch vụ môi giới bất động sản	206.354.738.836	173.328.655.136	570.796.072.417	246.448.237.702
Giá vốn hợp đồng xây dựng và khác	94.472.426.146	256.664.611.610	260.235.449.798	500.564.994.631
Giá vốn dịch vụ quản lý, cho thuê và bất động sản đầu tư	33.429.168.404	8.720.435.279	88.095.006.674	42.605.121.639
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.146.576.167.488</b>	<b>496.092.730.348</b>	<b>4.491.591.910.448</b>	<b>1.016.048.215.123</b>

### 30. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Từ 01/10/2021 đến 31/12/2021	Từ 01/10/2020 đến 31/12/2020	Từ 01/01/2021 đến 31/12/2021	Từ 01/01/2020 đến 31/12/2020
Chi phí lãi vay	78.185.775.045	76.357.865.940	466.212.750.417	308.766.244.179
Lỗ từ đầu tư	347.606.330	-	347.606.330	526.218.430.664
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	54.570.622.495	8.214.353.501	67.402.695.297	21.603.503.084
Chi phí khác	1.398.825.311	396.043.285	9.648.573.561	1.695.324.695
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>134.502.829.181</b>	<b>84.968.262.726</b>	<b>543.611.625.605</b>	<b>858.283.502.622</b>

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

	Từ 01/10/2021 đến 31/12/2021	Từ 01/10/2020 đến 31/12/2020	Từ 01/01/2021 đến 31/12/2021	Từ 01/01/2020 đến 31/12/2020
Chi phí bán hàng	328.209.012.601	176.173.685.911	1.881.116.721.889	488.535.848.176
- Chi phí lương	106.727.627.549	90.503.445.891	350.534.648.659	258.972.981.104
- Chi phí môi giới và quảng cáo	162.920.587.151	37.390.910.508	1.253.146.832.160	121.524.636.514
- Chi phí khấu hao và hao mòn	2.961.221.161	589.833.069	5.550.444.262	6.984.146.758



**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH**  
 2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. HCM, VN

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2021  
 (Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

- Chi phí khác	55.599.576.740	47.689.496.443	271.884.796.808	101.054.083.800
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>515.807.287.460</b>	<b>262.518.864.259</b>	<b>997.632.206.310</b>	<b>594.046.060.241</b>
- Chi phí lương	132.234.201.163	101.572.335.581	388.710.318.611	291.149.526.750
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	35.391.987.031	37.687.743.980	145.181.249.707	113.681.993.662
- Chi phí khấu hao và hao mòn	5.924.010.745	6.218.839.619	29.836.977.595	28.985.830.388
- Chi phí lợi thế thương mại	7.641.851.773	9.690.956.530	29.398.551.250	19.289.724.994
- Chi phí dự phòng	260.696.531.248	87.403.698.832	267.544.344.889	86.565.262.376
- Chi phí khác	73.918.705.500	19.945.289.717	136.960.764.258	54.373.722.071
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>844.016.300.061</b>	<b>438.692.550.170</b>	<b>2.878.748.928.199</b>	<b>1.082.581.908.417</b>

### 32. 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.

	<i>Từ 01/10/2021 đến 31/12/2021</i>	<i>Từ 01/10/2020 đến 31/12/2020</i>	<i>Từ 01/01/2021 đến 31/12/2021</i>	<i>Từ 01/01/2020 đến 31/12/2020</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	87.820.941.182	123.821.256.959	849.225.776.906	349.838.023.653
Chi phí (thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	27.525.417.049	(83.130.750.827)	71.737.236.071	(148.878.066.733)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>115.346.358.231</b>	<b>40.690.506.132</b>	<b>920.963.012.977</b>	<b>200.959.956.920</b>

### 33. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Cho kỳ kế toán Từ 01/01/2021 đến 31/12/2021</i>	<i>Cho kỳ kế toán Từ 01/01/2020 đến 31/12/2020</i>
Các cá nhân	Người có liên quan đến người nội bộ của công ty	Ứng tiền nhận chuyển nhượng đất	298.097.802.500	-

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH  
 2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. HCM, VN

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2021  
 (Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

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

<i>Phải thu ngắn hạn khách hàng</i>		Tại 31/12/2021	Tại 31/12/2020
Các cá nhân	Người có liên quan đến người nội bộ của công ty	2.159.519.510	2.734.619.801

### *Phải thu khác*

Các cá nhân	Người có liên quan đến người nội bộ của công ty	374.653.239.732	76.555.737.232
-------------	---	-----------------	----------------

### *Phải trả ngắn hạn khác*

Các cá nhân	Người có liên quan đến người nội bộ của công ty	460.284.000	460.284.000
-------------	---	-------------	-------------

### 34. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

Công ty lựa chọn các bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là bộ phận báo cáo chính yếu vì rủi ro và tỷ suất sinh lời của Công ty 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 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 năm.



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2021  
 (Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)  
 Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

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:	Loại trừ		Tổng cộng
	Dịch vụ xây dựng và khác	Dịch vụ xây dựng và khác	
<b>Vào ngày và cho kỳ kế toán Từ ngày 01/01/2021 đến 31/12/2021</b>			
Doanh thu thuần	288.660.137.243	(1.447.207.842.665)	10.125.054.231.543
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	4.997.364.383.068	6.286.237.553.897	
Doanh thu bên ngoài			
Kết quả			
Lợi nhuận gộp của bộ phận	2.687.294.586.366	3.365.265.249.647	5.591.426.371.832
Chi phí không phân bổ			2.878.748.928.200
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh			2.712.677.443.632
Phản lợi nhuận trong công ty liên kết			325.036.444
Doanh thu tài chính			352.726.616.506
Chi phí tài chính			543.611.625.605
Lãi khác			(6.098.152.674)
Lợi nhuận trước thuế			2.516.019.318.304
Chi phí thuế TNDN			849.225.776.906
Chi phí thuế TNDN hoãn lại			71.737.236.071
Lợi nhuận sau thuế			1.595.056.305.327
Lợi ích cổ đông không kiểm soát			437.795.977.004
Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ			1.157.260.328.323
<b>Vào Ngày 31 tháng 12 năm 2021</b>			
Tài sản và nợ phải trả			
Tài sản bộ phận	814.705.973.671	(16.976.062.680.558)	24.284.552.987.298
Tài sản không phân bổ			3.969.508.068.117
Tổng tài sản			28.254.061.055.415



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2021  
(Thế hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)  
Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

<i>Nợ phải trả bộ phận</i>	7.681.220.264.331	20.255.488.437.099	662.902.038.432	(16.342.334.047.120)	12.257.276.692.742
<i>Nợ phải trả không phân bổ</i>					2.615.309.222.287
<b>Tổng nợ phải trả</b>					<b>14.872.585.915.029</b>

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:

	<i>Dịch vụ môi giới bất động sản</i>	<i>Đầu tư và phát triển dự án bất động sản</i>	<i>Dịch vụ xây dựng và khác</i>	<i>Loại trừ</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Vào ngày và cho kỳ kế toán Từ ngày 01/01/2020 đến 31/12/2020</b>					
<i>Doanh thu thuần</i>			530.010.477.097	(1.784.413.053.556)	2.890.653.883.727
<i>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài</i>	3.540.775.272.793	604.281.187.393	29.445.482.467	(622.333.511.176)	1.874.605.668.604
<i>Lợi nhuận gộp của bộ phận</i>	2.308.638.133.024	158.855.564.290			1.082.581.908.417
<i>Chi phí không phân bổ</i>					792.023.760.187
<i>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh</i>					(10.584.315.801)
<i>Phần lợi nhuận trong công ty liên kết</i>					72.635.022.559
<i>Doanh thu tài chính</i>					838.283.502.622
<i>Chi phí tài chính</i>					31.099.316.462
<i>Lãi khác</i>					26.890.280.785
<i>Lợi nhuận trước thuế</i>					349.838.023.653
<i>Chi phí thuế TNDN</i>					(148.878.066.733)
<i>Lợi nhuận sau thuế</i>					(174.069.676.135)
<i>Lợi ích cổ đông không kiểm soát</i>					321.675.716.089
<b>Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ</b>					<b>(495.745.392.224)</b>



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2021  
(Thế hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)  
Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

<b>Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020</b>			
Tài sản và nợ phải trả			20.741.802.403.624
<i>Tài sản bộ phận</i>	6.966.129.481.129	21.248.321.374.815	2.569.630.641.591
<i>Tài sản không phân bổ</i>		991.102.573.670	23.311.433.045.215
<b>Tổng tài sản</b>			<b>13.222.398.345.986</b>
<i>Nợ phải trả bộ phận</i>	3.280.543.467.039	15.008.845.809.229	1.004.993.999.555
<i>Nợ phải trả không phân bổ</i>		959.617.059.278	14.227.392.345.541
<b>Tổng nợ phải trả</b>			<b>14.227.392.345.541</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH**  
2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. HCM, VN

## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2021

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

### **35. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN**

Không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Ngày 28 tháng 01 năm 2022

NGƯỜI LẬP BIỂU



**NGUYỄN NHẬT THIÊN**

KẾ TOÁN TRƯỞNG



**BÙI THANH THẢO**

TỔNG GIÁM ĐỐC



**BÙI NGỌC ĐỨC**