

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh

Báo cáo tài chính hợp nhất

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



Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Báo cáo kiểm toán độc lập	3 - 4
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	5 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	11 - 62

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

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

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

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Lương Trí Thìn	Chủ tịch	
Ông Nguyễn Khánh Hưng	Phó chủ tịch	từ nhiệm ngày 11 tháng 1 năm 2021
Ông Trần Việt Anh	Thành viên độc lập	
Ông Lương Trí Thảo	Thành viên	từ nhiệm ngày 17 tháng 6 năm 2021
Ông Bùi Ngọc Đức	Thành viên	
Ông Hà Đức Hiếu	Thành viên	bổ nhiệm ngày 26 tháng 6 năm 2021
Bà Đỗ Thị Thái	Thành viên	bổ nhiệm ngày 26 tháng 6 năm 2021

ỦY BAN KIỂM TOÁN

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

Ông Trần Việt Anh	Chủ tịch	
Ông Hà Đức Hiếu	Thành viên	bổ nhiệm ngày 9 tháng 12 năm 2021
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

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	
Ông Lương Trí Thảo	Phó Tổng Giám đốc	
Bà Đỗ Thị Thái	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Trường Sơn	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Lê Hào	Phó Tổng Giám đốc	
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 Hà Đức Hiếu	Phó Tổng Giám đốc	từ nhiệm ngày 18 tháng 10 năm 2021
Bà Bùi Thanh Thảo	Kế toán Trưởng	

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

KIỂM TOÁN VIÊN

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

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh

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 năm tài chính 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 năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc cần phải:

- lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Tập đoàn có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính hợp nhất; 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 kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn vào ngày 31 tháng 12 năm 2021, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.



Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:

Bùi Ngọc Đức
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 3 tháng 3 năm 2022

Số tham chiếu: 61281235/22630633/HN

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Quý Cổ đông của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh ("Công ty") và các công ty con (sau đây gọi chung là "Tập đoàn") được lập ngày 3 tháng 3 năm 2022 và được trình bày từ trang 5 đến trang 62, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2021, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

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

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



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

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

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 3 tháng 3 năm 2022

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

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		25.255.041.006.268	19.723.041.845.371
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	5	2.737.676.795.617	1.779.630.924.503
111	1. Tiền		919.788.961.043	576.111.050.694
112	2. Các khoản tương đương tiền		1.817.887.834.574	1.203.519.873.809
120	II. Đầu tư ngắn hạn		285.928.286.212	205.684.093.506
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6	285.928.286.212	205.684.093.506
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		10.795.975.183.721	7.213.288.202.784
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7	1.720.487.453.106	1.328.420.289.166
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	8	2.179.711.511.301	1.210.985.951.912
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	9	616.232.182.201	486.673.700.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	10	6.679.333.028.150	4.301.712.890.549
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	11	(399.788.991.037)	(114.504.628.843)
140	IV. Hàng tồn kho	12	11.238.340.946.889	10.251.681.350.670
141	1. Hàng tồn kho		11.238.340.946.889	10.251.681.350.670
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		197.119.793.829	272.757.273.908
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	13	112.009.131.084	109.132.434.582
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		84.292.747.878	163.489.678.187
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		817.914.867	135.161.139

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

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		2.999.020.049.147	3.588.391.199.844
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		516.495.680.032	670.602.385.825
212	1. Trả trước cho người bán dài hạn		101.925.000	186.612.200
216	2. Phải thu dài hạn khác	10	516.393.755.032	670.415.773.625
220	II. Tài sản cố định		426.592.757.972	355.093.829.173
221	1. Tài sản cố định hữu hình	14	357.917.520.143	325.199.536.442
222	Nguyên giá		598.138.657.964	407.459.297.448
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(240.221.137.821)	(82.259.761.006)
227	2. Tài sản cố định vô hình	15	68.675.237.829	29.894.292.731
228	Nguyên giá		87.208.724.773	41.511.368.523
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(18.533.486.944)	(11.617.075.792)
230	III. Bất động sản đầu tư	16	115.007.229.092	127.683.159.471
231	1. Nguyên giá		123.600.436.442	134.590.169.244
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(8.593.207.350)	(6.907.009.773)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		662.693.888.918	645.336.810.279
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	17	662.693.888.918	645.336.810.279
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	18	353.360.689.395	106.500.000.000
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết		257.360.689.395	500.000.000
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		76.000.000.000	76.000.000.000
255	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		20.000.000.000	30.000.000.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		924.869.803.738	1.683.175.015.096
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	13	506.477.495.735	1.254.666.214.197
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	33.3	207.236.023.569	190.281.979.397
268	3. Tài sản dài hạn khác		1.390.000.000	1.390.000.000
269	4. Lợi thế thương mại	19	209.766.284.434	236.836.821.502
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		28.254.061.055.415	23.311.433.045.215

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

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		14.872.585.915.021	14.227.392.345.541
310	I. Nợ ngắn hạn		13.256.722.091.813	10.318.520.823.984
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	20	848.969.674.956	604.014.030.523
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	21	2.187.000.168.901	2.922.869.203.460
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	22	1.141.595.121.482	682.187.721.824
314	4. Phải trả người lao động		158.115.574.466	148.092.134.650
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	23	1.141.342.815.091	456.542.789.046
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	24	55.608.223.525	46.113.130.862
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	25	4.624.139.478.446	3.247.542.763.591
320	8. Vay ngắn hạn	26	2.962.805.881.517	2.068.948.248.001
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn		-	911.553.612
322	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		137.145.153.429	141.299.248.415
330	II. Nợ dài hạn		1.615.863.823.208	3.908.871.521.557
337	1. Phải trả dài hạn khác		1.777.389.000	9.517.213.835
338	2. Vay dài hạn	26	1.517.104.929.560	3.876.368.180.503
341	3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	33.3	93.263.739.269	4.572.459.023
342	4. Dự phòng phải trả dài hạn		3.717.765.379	18.413.668.196
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		13.381.475.140.394	9.084.040.699.674
410	I. Vốn chủ sở hữu	27.1	13.381.475.140.394	9.084.040.699.674
411	1. Vốn cổ phần		5.977.730.480.000	5.200.346.670.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		5.977.730.480.000	5.200.346.670.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		10.677.980.806	10.677.980.806
414	3. Vốn khác thuộc chủ sở hữu		32.030.490.000	21.830.490.000
415	4. Cổ phiếu quỹ		(2.500.560.000)	(2.500.560.000)
418	5. Quỹ đầu tư phát triển		82.466.447.657	82.466.447.657
421	6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		2.669.077.393.194	841.362.107.719
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kể đến cuối năm trước		1.511.817.064.863	1.337.217.868.518
421b	- Lợi nhuận (lỗ) sau thuế chưa phân phối năm nay		1.157.260.328.331	(495.855.760.799)
429	7. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		4.611.992.908.737	2.929.857.563.492
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		28.254.061.055.415	23.311.433.045.215

Nguyễn Nhật Thiên
Người lập

Bùi Thanh Thảo
Kế toán trưởng

Bùi Ngọc Đức
Tổng Giám đốc

Ngày 3 tháng 3 năm 2022

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

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	28.1	10.131.420.687.101	2.898.850.191.353
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	28.1	(42.035.949.263)	(8.196.307.626)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	28.1	10.089.384.737.838	2.890.653.883.727
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	29	(4.491.591.910.436)	(1.016.048.215.123)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		5.597.792.827.402	1.874.605.668.604
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	28.2	352.726.616.506	72.635.022.559
22	7. Chi phí tài chính	30	(543.611.625.605)	(858.283.502.622)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(467.967.195.740)	(308.766.244.179)
24	8. Phần lãi (lỗ) trong công ty liên kết		325.036.444	(10.584.315.801)
25	9. Chi phí bán hàng	31	(1.887.483.177.447)	(488.535.848.176)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	31	(997.632.206.311)	(594.046.060.241)
30	11. Lợi nhuận (lỗ) thuần từ hoạt động kinh doanh		2.522.117.470.989	(4.209.035.677)
31	12. Thu nhập khác	32	70.053.075.590	109.570.449.983
32	13. Chi phí khác	32	(76.151.228.264)	(78.471.133.521)
40	14. (Lỗ) lợi nhuận khác	32	(6.098.152.674)	31.099.316.462
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		2.516.019.318.315	26.890.280.785
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	33.1	(849.225.776.906)	(349.838.023.653)
52	17. (Chi phí) thu nhập thuế TNDN hoãn lại	33.3	(71.737.236.074)	148.878.066.733
60	18. Lợi nhuận (lỗ) sau thuế TNDN		1.595.056.305.335	(174.069.676.135)
61	19. Lợi nhuận (lỗ) sau thuế của công ty mẹ		1.157.260.328.331	(495.745.392.224)
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		437.795.977.004	321.675.716.089
70	21. Lãi (lỗ) cơ bản trên cổ phiếu	27.4	1.942	(832)
71	22. Lãi (lỗ) suy giảm trên cổ phiếu	27.4	1.931	(832)

(Handwritten signature)

Nguyễn Nhật Thiên
Người lập

(Handwritten signature)

Bùi Thanh Thảo
Kế toán trưởng

(Handwritten signature)

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH
ĐẤT XANH GROUP
MSDN: 0303104281

Bùi Ngọc Đức
Tổng Giám đốc

Ngày 3 tháng 3 năm 2022

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

VND

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

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

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
31.1	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH Nhận vốn góp từ cổ đông không kiểm soát		1.482.270.245.377	1.012.894.545.475
32	Tiền trả lại vốn góp		-	(4.410.000.000)
33	Tiền thu từ đi vay		3.273.952.657.455	4.921.217.080.746
34	Tiền trả nợ gốc vay		(4.733.454.726.036)	(3.398.085.457.729)
36	Tiền chi trả cổ tức		(299.584.899.805)	(430.954.616.262)
40	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động tài chính		(276.816.723.009)	2.100.661.552.230
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		958.045.871.114	986.338.324.777
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		1.779.630.924.503	793.292.599.726
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	5	2.737.676.795.617	1.779.630.924.503

Nguyễn Nhật Thiên

Nguyễn Nhật Thiên
Người lập

Bùi Thanh Thảo

Bùi Thanh Thảo
Kế toán trưởng



Bùi Ngọc Đức
Bùi Ngọc Đức
Tổng Giám đốc

Ngày 3 tháng 3 năm 2022

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

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

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

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

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

Số lượng nhân viên của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 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 6 công ty con trực tiếp và 72 công ty con gián tiếp với chi tiết như sau:

Tên công ty con	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Tỷ lệ biểu quyết	
			Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021	Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020
<i>Lĩnh vực kinh doanh bất động sản</i>				
(1) Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hà An ("Hà An")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	99,99	99,99
(2) Công ty Cổ phần Vicco Sài Gòn ("Vicco Saigon")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	99,99	99,99
(3) Công ty Cổ phần Hội An Invest ("Đất Xanh Hội An")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	99,99	99,99
(4) Công ty Cổ phần Sài Gòn Riverview ("Saigon Riverview")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	99,99	99,99
(5) Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Dịch vụ Hà Thuận Hùng ("Hà Thuận Hùng")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	99,98	99,97
(6) Công ty TNHH Đầu tư Sài Gòn Riverside ("Saigon Riverside")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	75	75
(7) Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Thăng Long ("Thăng Long Petrol")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	99,9	99,9
(8) Công ty Cổ phần In Nông Nghiệp ("In Nông Nghiệp")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	99,99	99,99

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

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

Tên công ty con	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Tỷ lệ biểu quyết	
			Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021	Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020
			(%)	(%)
Lĩnh vực kinh doanh bất động sản (tiếp theo)				
(9) Công ty Cổ phần Đầu tư Đất Viên Đông ("Vidoland")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	99,99	99,99
(10) Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Hà An Land ("Hà An Land")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	100	100
(11) Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Tây Nam Bộ ("BDS Tây Nam Bộ")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	99,99	99,99
(12) Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Nha Trang ("Dầu khí Nha Trang")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	99,87	99,87
(13) Công ty TNHH Charm & CI Việt Nam ("Charm & CI")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	100	100
(14) Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất Động sản Đông Nam Bộ ("BDS Đông Nam Bộ")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	99,99	99,99
(15) Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Miền Đông ("BDS Miền Đông")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	99,99	99,99
(16) Công ty TNHH MTV Smart City ("Smart City")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	100	100
(17) Công ty Cổ phần Bất động sản Bắc Miền Tây ("BDS Bắc Miền Tây")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	51	51
(18) Công ty Cổ phần Bất động sản Bắc Bộ ("BDS Bắc Bộ")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	51	51
(19) Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Miền Bắc ("DXI")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	99,9	99,9
(20) Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Ngọc Lễ ("Ngọc Lễ")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	75	75
(21) Công ty Cổ phần Địa ốc Indochine ("Indochine")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	52,75	99,99
(22) Công ty Cổ phần Đầu tư Phước Sơn ("Phước Sơn")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	100	-



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

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

Tên công ty con	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Tỷ lệ biểu quyết	
			Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 (%)	Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 (%)
Lĩnh vực dịch vụ bất động sản				
(23) Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh ("DXS")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	60,33	84,19
(24) Công ty Cổ phần Bất động sản Đất Xanh International ("DXIN")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	64,9	-
(25) Công ty Cổ phần Đất Xanh Miền Trung ("Đất Xanh Miền Trung")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	55	55
(26) Công ty Cổ phần Dịch vụ và Địa ốc Đất Xanh Miền Bắc ("Đất Xanh Miền Bắc")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	63,5	63,5
(27) 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	65
(28) 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	70
(29) Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Đất Xanh Miền Tây ("Đất Xanh Miền Tây")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	61	61
(30) Công ty Cổ phần Địa ốc Viethomes ("Viethomes")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(31) Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất Động Sản Đất Xanh Nam Trung Bộ ("Đất Xanh Nam Trung Bộ")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	71	71
(32) Công ty Cổ phần Bất động sản Bắc Trung Bộ ("BDS Bắc Trung Bộ")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(33) Công ty Cổ phần Đô thị Thông minh Việt Nam ("Đất Xanh Đà Nẵng")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(34) Công ty Cổ phần Bất động sản Nam Miền Trung ("Đất Xanh Nam Miền Trung")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(35) Công ty Cổ phần Bất động sản Duyên Hải ("Đất Xanh Duyên Hải")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51

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

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

Tên công ty con	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Tỷ lệ biểu quyết	
			Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 (%)	Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 (%)
Lĩnh vực dịch vụ bất động sản (tiếp theo)				
(36) Công ty Cổ phần Đất Xanh Nam Bộ ("Đất Xanh Nam Bộ")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	63	63
(37) Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ City Real ("City Real")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	60	60
(38) Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Saigon Real ("Saigon Real")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	60	60
(39) Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Emerald ("Đất Xanh Emerald")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(40) Công ty TNHH MTV Phát triển Đô thị ("Đất Xanh Quảng Ngãi")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100	100
(41) Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Đất Xanh Miền Đông ("Đất Xanh Miền Đông")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	61	61
(42) Công ty Cổ phần Bất động sản Cần Thơ ("BDS Cần Thơ")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(43) Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Nam Miền Tây ("BDS Nam Miền Tây")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(44) Công ty TNHH MTV Smart Property ("Smart Prop")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100	100
(45) Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Phát triển Nhà Đông Nam Bộ ("DNB House")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(46) Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Địa ốc Bình Thuận ("Địa ốc Bình Thuận")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	70,34	70,34
(47) Công ty TNHH Phát triển Đô thị Quảng Bình ("Đất Xanh Quảng Bình")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100	100
(48) Công ty Cổ phần Bất động sản S-Homes Group ("S-Homes") (trước đây là Công ty Cổ phần Dịch vụ và Địa ốc Vinhomes)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	87	-

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

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

Tên công ty con	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Tỷ lệ biểu quyết	
			Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 (%)	Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 (%)
Lĩnh vực dịch vụ bất động sản (tiếp theo)				
(49) Công ty TNHH Tư vấn S-Media ("S-Media")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	99	-
(50) Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư S-Advices ("S-Advices")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	98,66	-
(51) Công ty TNHH S-O Farm ("SO Farm")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	98,43	-
(52) Công ty Cổ phần Đất Xanh Premium ("Đất Xanh Premium")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	59	59
(53) Công ty Cổ phần BĐS Đất Xanh Plus ("Đất Xanh Plus")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	55	55
(54) Công ty Cổ phần Bất động sản Linkgroup ("Linkgroup")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	80,47	80,47
(55) Công ty TNHH Đầu tư Linkland ("Linkland")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100	100
(56) Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Linkhouse ("Linkhouse")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(57) Công ty Cổ phần Bất động sản Linkhouse Miền Trung ("Linkhouse Miền Trung")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(58) Công ty Cổ phần Bất động sản Linkhouse Tây Nam ("Linkhouse Tây Nam")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(59) Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Thuận Thiên Phát ("Thuận Thiên Phát") (trước đây là Công ty Cổ phần Bất động sản Linkhouse Nghĩa Kỳ)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100	100
(60) Công ty Cổ phần Bất động sản Ecohome ("Ecohome")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	99,99	99,99
(61) Công ty Cổ phần Bất động sản Kết Nối ("BDS Kết Nối")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	52,71
(62) Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Hùng Vương ("Hùng Vương")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	62,2	51
(63) Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Bất động sản Kinh Bắc ("Kinh Bắc")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	57,3	51

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

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

Tên công ty con	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Tỷ lệ biểu quyết	
			Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 (%)	Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 (%)
Lĩnh vực dịch vụ bất động sản (tiếp theo)				
(64) Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Duyên Hải Miền Tây ("Duyên Hải Miền Tây")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	-
(65) Công ty TNHH Regal Food ("Regal Food")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100	-
(66) Công ty TNHH Đất Mới Minh Hưng ("Đất Mới Minh Hưng")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100	-
(67) Công ty Cổ phần Mặt Trời Cửu Long ("Mặt Trời Cửu Long")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	55	-
(68) Công ty Cổ phần Bất động sản Redvn ("Redvn")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	99	-
(69) Công ty Cổ phần Công nghệ Dịch vụ Môi giới Ohio ("Ohio")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	90	-
(70) Công ty Cổ phần Đầu tư Đồng Nai ("Đầu tư Đồng Nai")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100	-
(71) Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Đồng Nai ("BDS Đồng Nai")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100	-
(72) Công ty Cổ phần Công Nghệ Bất động sản Việt Nam ("Công Nghệ BĐS")	Phát triển công nghệ	Đang hoạt động	50,99	50,99
(73) Công ty Cổ phần Công nghệ Thông tin Bất động sản Việt Nam ("Công nghệ Thông tin BĐS")	Phát triển công nghệ	Đang hoạt động	53	54
(74) Công ty Cổ phần Dịch vụ Quản lý Tài sản và Đầu tư Asahi Japan ("Asahi")	Quản lý tài sản và đầu tư BĐS	Đang hoạt động	51,52	51
(75) Công ty Cổ phần Dịch vụ Tài chính Bất động sản Tulip ("Tulip")	Dịch vụ tài chính	Đang hoạt động	60	60
Lĩnh vực khác				
(76) Công ty Cổ phần Đất Xanh E&C ("E&C")	Xây dựng	Đang hoạt động	75,79	-
(77) Công ty Cổ phần Xây dựng FBV ("Xây dựng FBV")	Xây dựng	Đang hoạt động	61,74	51
(78) Công ty TNHH Nông nghiệp Lifarm ("Lifarm")	Nông nghiệp	Đang hoạt động	100	-

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

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

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

- Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 1);
- Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2002 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 2);
- Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2003 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 3);
- Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15 tháng 2 năm 2005 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 4); 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 được trình bày kèm theo và việc sử dụng báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

2.2 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

Hình thức sổ kế toán được áp dụng của Tập đoàn là Nhật ký chung.

2.3 *Kỳ kế toán năm*

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

2.4 *Đơn vị tiền tệ trong kế toán*

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

2.5 *Cơ sở hợp nhất*

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

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

Báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán và được áp dụng các chính sách kế toán một cách thống nhất.

Số dư các tài khoản trên bảng cân đối kế toán giữa các đơn vị trong cùng Tập đoàn, các khoản thu nhập và chi phí, các khoản lãi hoặc lỗ nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này được loại trừ hoàn toàn.

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Tập đoàn và được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và được trình bày riêng biệt trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

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

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Hàng tồn kho

Hàng hóa bất động sản

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

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

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

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

Hàng tồn kho khác

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

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

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

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

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

3.3 Các khoản phải thu

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

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

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

3.5 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

Quyền sử dụng đất

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

3.6 Khấu hao và hao mòn

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

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

Tập đoàn không phân bổ giá trị quyền sử dụng đất khi quyền sử dụng đất có thời gian sử dụng lâu dài.

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

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

3.7 Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

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

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

3.8 Chi phí đi vay

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

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

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

3.9 Chi phí trả trước

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.11 *Đầu tư vào công ty liên kết*

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

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

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

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

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

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

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

3.13 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.14 Trái phiếu phát hành

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

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

3.15 Các khoản dự phòng

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

3.16 Cổ phiếu quỹ

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

3.17 Phân chia lợi nhuận

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

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

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

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

3.17 Phân chia lợi nhuận (tiếp theo)

▶ *Quỹ đầu tư phát triển*

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

▶ *Quỹ khen thưởng, phúc lợi*

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

3.18 Lãi (lỗ) trên cổ phiếu

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

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

3.19 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu bán nhà phố và căn hộ

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

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

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

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

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

Hợp đồng xây dựng

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

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

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

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

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

3.19 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Tiền lãi

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

Tiền cho thuê

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

3.20 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

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

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

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

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

3.20 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

3.21 Các bên liên quan

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

3.22 Thông tin bộ phận

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

4. SỰ KIẾN QUAN TRỌNG TRONG NĂM

4.1 Chào bán cổ phiếu lần đầu ra công chúng của Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh ("DXS")

Vào ngày 29 tháng 4 năm 2021, Công ty đã hoàn tất chuyển nhượng 35.730.186 cổ phiếu DXS theo kế hoạch chào bán cổ phiếu lần đầu ra công chúng của DXS căn cứ vào Nghị quyết Đại hội Đồng cổ đông số 02/2021/NQ-DXS/ĐHĐCĐ của DXS ngày 27 tháng 1 năm 2021. Theo đó, Công ty cũng chuyển nhượng thêm 69.902.504 cổ phiếu DXS vào ngày 29 tháng 4 năm 2021 và 5 tháng 5 năm 2021.

Ngoài ra, vào ngày 7 tháng 5 năm 2021, Hà An, công ty con, đã nhận chuyển nhượng 14.500.000 cổ phiếu DXS.

Chênh lệch giữa giá bán và giá trị ghi sổ phần sở hữu của Tập đoàn trong DXS giảm do thay đổi tỷ lệ sở hữu này được ghi nhận vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

4.2 Kế hoạch phát hành trái phiếu quốc tế

Vào ngày 26 tháng 6 năm 2021, Đại hội Đồng Cổ đông Công ty đã thông qua kế hoạch phát hành trái phiếu quốc tế theo Nghị quyết số 01-1/2021-NQ.ĐHĐCĐ-DXG với tổng giá trị phát hành dự kiến tối đa là 300.000.000 Đô la Mỹ. Vào ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Công ty đang trong quá trình thực hiện các công việc cần thiết nhằm phát hành thành công các trái phiếu này.

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

4. SỰ KIỆN QUAN TRỌNG TRONG NĂM (tiếp theo)

4.3 Nhận chuyển nhượng cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Phước Sơn ("Phước Sơn")

Vào ngày 6 tháng 7 năm 2021, Hà An, công ty con, đã hoàn tất nhận chuyển nhượng toàn bộ cổ phần của Phước Sơn với tổng giá mua là 1.680.000.000.000 VND theo Nghị quyết số 04/2021/NQ-ĐHĐCĐ ngày 18 tháng 6 năm 2021. Theo đó, Phước Sơn trở thành công ty con của Tập đoàn từ ngày này.

Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn tin tưởng rằng chi phí mua thể hiện giá trị hợp lý của dự án sở hữu bởi Phước Sơn. Ban Tổng Giám đốc xử lý nghiệp vụ mua này như nghiệp vụ mua tài sản và không xem là nghiệp vụ hợp nhất kinh doanh vì Phước Sơn chỉ có dự án phát triển bất động sản trong tương lai.

4.4 Chuyển nhượng cổ phần trong Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Thương mại Xuân Định ("Xuân Định")

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021, Hà An, công ty con, đã chuyển nhượng 55% sở hữu tại Xuân Định với giá chuyển nhượng là 343.750.000.000 VND theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 2912/2021/NQ-HĐQT ngày 29 tháng 12 năm 2021, qua đó, làm giảm tỷ lệ sở hữu trong công ty này còn 45% và được ghi nhận là đầu tư vào công ty liên kết (*Thuyết minh số 18.1*).

4.5 Nhận chuyển nhượng cổ phần trong Công ty Cổ phần Bất động sản Linkgroup ("Linkgroup") trong năm 2020

Vào ngày 20 tháng 7 năm 2020, Tập đoàn đã hoàn tất nhận chuyển nhượng 32.183.319 cổ phần, tương đương 80,47% sở hữu của Công ty Cổ phần Bất động sản Linkgroup ("Linkgroup") với tổng giá mua là 544.312.591.100 VND. Theo đó, Linkgroup và các công ty con của Linkgroup đã trở thành công ty con của Tập đoàn kể từ ngày này.

Việc ghi nhận giá trị tài sản thuần trong báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 đã được dựa trên cơ sở đánh giá tạm thời về giá trị hợp lý vì Tập đoàn đang thực hiện việc định giá để xác định lại giá trị hợp lý của tài sản thuần của Linkgroup.

Trong năm 2021, Ban Tổng Giám đốc đã hoàn thành việc định giá để xác định lại giá trị hợp lý của tài sản thuần của Linkgroup và đánh giá rằng không có sự khác biệt so với giá trị hợp lý tạm thời đã ghi nhận. Theo đó, lợi thế thương mại với số tiền 157.688.642.216 VND thể hiện giá trị hợp lý của các yếu tố tiềm năng mà Ban Tổng Giám đốc kỳ vọng đã ghi nhận trong báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 vẫn được giữ nguyên.

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

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
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
TỔNG CỘNG	2.737.676.795.617	1.779.630.924.503

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

6. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (i)	183.828.377.187	205.684.093.506
Trái phiếu (ii)	102.099.909.025	-
TỔNG CỘNG	285.928.286.212	205.684.093.506

(i) Các khoản tiền gửi ngắn hạn có kỳ hạn gốc từ ba (3) đến mười hai (12) tháng tại các ngân hàng thương mại và hưởng lãi suất từ 3,3 đến 7,3%/ năm. Khoản tiền gửi ngân hàng trị giá 151.374.409.953 VND được dùng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay ngân hàng (Thuyết minh số 26.1 và 26.4).

(ii) Chi tiết các khoản đầu tư trái phiếu được trình bày như sau:

Tổ chức phát hành	Số cuối năm	Số lượng trái phiếu	Lãi suất (%/năm)	Ngày đáo hạn
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A	99.999.909.025	994.024	9.5	Ngày 20 tháng 12 năm 2024
Công ty Cổ phần Tập đoàn Masan	2.100.000.000	21.000	8.5	Ngày 9 tháng 3 năm 2023
TỔNG CỘNG	102.099.909.025			

Tập đoàn có quyền trả lại một phần hoặc toàn bộ trái phiếu đang nắm giữ và hưởng lãi suất 9%/năm, sau 30 ngày kể từ ngày mua các trái phiếu này.

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

7. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu từ bên khác	1.718.327.933.596	1.180.035.957.962
- Công ty TNHH Dịch vụ Đầu tư và Kinh doanh Địa ốc Minh Bình	154.402.487.531	154.402.487.531
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đại Thịnh Phát	87.818.705.424	64.196.598.331
- Các khách hàng cá nhân mua căn hộ, nhà phố	560.223.883.392	342.326.801.222
- Các khách hàng khác	915.882.857.249	619.110.070.878
Phải thu từ bên liên quan (Thuyết minh số 34)	2.159.519.510	148.384.331.204
TỔNG CỘNG	1.720.487.453.106	1.328.420.289.166
Dự phòng phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 11)	(185.993.363.365)	(99.740.119.309)
GIÁ TRỊ THUẬN	1.534.494.089.741	1.228.680.169.857

8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Các đối tác cá nhân	897.507.991.910	25.957.754.725
Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn	564.864.845.685	564.864.845.685
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư và Thương mại Thăng Long	205.514.610.011	205.514.610.011
Các nhà cung cấp khác	511.824.063.695	414.648.741.491
TỔNG CỘNG	2.179.711.511.301	1.210.985.951.912
Dự phòng trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 11)	(2.265.420.680)	(2.265.420.680)
GIÁ TRỊ THUẬN	2.177.446.090.621	1.208.720.531.232

9. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty TNHH Đầu tư Xuất Nhập Khẩu Tổng hợp Đức Mai	439.252.000.000	486.000.000.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Bất động sản Ngôi Sao Phương Nam	136.000.000.000	-
Khác	40.980.182.201	673.700.000
TỔNG CỘNG	616.232.182.201	486.673.700.000

Đây là các khoản cho vay tín chấp, kỳ hạn từ 7 đến 12 tháng và hưởng lãi suất theo mức thị trường từ 5% đến 10,5%/năm.

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

10. PHẢI THU KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	6.679.333.028.150	4.301.712.890.549
Ký quỹ, ký cược và thanh toán hộ cho các hợp đồng tiếp thị và phân phối dự án bất động sản (*)	4.045.014.667.046	3.102.702.580.605
Tạm ứng đầu tư và nhận chuyển nhượng dự án	1.096.939.755.265	251.455.655.730
- Bên liên quan (Thuyết minh số 34)	974.912.735.832	57.245.265.000
- Đối tác doanh nghiệp	122.027.019.433	103.056.290.730
- Đối tác cá nhân	-	91.154.100.000
Vốn góp của các hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD")	1.088.181.854.460	458.018.129.695
- Công ty Cổ phần Long Thành Garden	343.850.000.000	-
- Công ty Cổ phần Grand Property	213.482.257.533	217.382.257.533
- Công ty Cổ phần Long Thành Parkview	200.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần Sản xuất Dịch vụ Thương mại Ngô Đức	131.500.000.000	-
- Khác	199.349.596.927	240.635.872.162
Tạm ứng nhân viên	231.034.057.482	175.112.569.452
Phải thu lãi từ cho vay	9.158.680.788	8.584.496.271
Khác	209.004.013.109	305.839.458.796
Dài hạn	516.393.755.032	670.415.773.625
Vốn góp của các hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD")	450.803.967.035	586.212.000.000
- Công ty Cổ phần Phú Tâm Minh	255.997.000.000	350.712.000.000
- Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Du lịch Khang Hưng	145.000.000.000	128.600.000.000
- Công ty TNHH MTV Setia Lái Thiêu	33.714.967.035	-
- Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Bất động sản Ngôi Sao Phương Nam	16.092.000.000	106.900.000.000
Ký quỹ, ký cược	22.986.914.398	43.236.048.599
Khác	42.602.873.599	40.967.725.026
TỔNG CỘNG	7.195.726.783.182	4.972.128.664.174
Dự phòng phải thu khác (Thuyết minh số 11)	(211.530.206.992)	(12.499.088.854)
GIÁ TRỊ THUẬN	6.984.196.576.190	4.959.629.575.320
Trong đó:		
Phải thu bên khác	6.000.431.426.458	4.808.737.684.379
Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 34)	983.765.149.732	150.891.890.941

(*) Số cuối năm bao gồm các khoản ký quỹ, ký cược và thanh toán hộ cho các hợp đồng tiếp thị và phân phối dự án Tiền Hải City Center, Đất Quảng Riverside, Khu đô thị Ngọc Dương và các dự án khác.

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

11. DỰ PHÒNG PHẢI THU NGẮN HẠN KHÓ ĐÒI

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự phòng các khoản phải thu khác	211.530.206.992	12.499.088.854
Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng	185.993.363.365	99.740.119.309
Dự phòng trả trước cho người bán	2.265.420.680	2.265.420.680
TỔNG CỘNG	399.788.991.037	114.504.628.843

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	114.504.628.843	29.125.946.374
Cộng: Dự phòng trích lập trong năm	289.658.672.480	84.729.615.398
Cộng: Tăng do mua công ty con	-	4.710.630.615
Trừ: Giảm do thanh lý công ty con	(1.203.539.510)	-
Trừ: Hoàn nhập dự phòng trong năm	(3.170.770.776)	(4.061.563.544)
Số cuối năm	399.788.991.037	114.504.628.843

12. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Bất động sản dở dang (i)	8.755.327.405.222	9.620.347.821.442
Bất động sản thành phẩm (ii)	1.880.655.762.575	47.590.171.659
Bất động sản hàng hóa (iii)	336.273.684.088	301.104.152.951
Các công trình xây dựng dở dang	238.528.186.003	262.291.725.150
Hàng hóa	16.816.103.556	1.019.790.130
Nguyên vật liệu xây dựng	8.782.353.913	17.220.673.087
Công cụ, dụng cụ	1.957.451.532	2.107.016.251
TỔNG CỘNG	11.238.340.946.889	10.251.681.350.670

(i) Số cuối năm chủ yếu bao gồm tiền sử dụng đất, chi phí giải phóng mặt bằng, chi phí xây dựng và phát triển Dự án Gem Sky World, Gem Riverside, Home Park City và các dự án khác.

Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với một số dự án được dùng làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngân hàng và phát hành trái phiếu (Thuyết minh số 26.1, 26.4 và 26.5).

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

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

Chi phí lãi vay vốn hóa

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

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

13. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Chi phí hoa hồng môi giới	68.482.507.726	90.059.228.118
Chi phí phát hành trái phiếu	13.139.940.399	-
Công cụ, dụng cụ	9.807.961.175	6.329.118.484
Chi phí thuê văn phòng	2.095.117.712	1.651.698.899
Khác	18.483.604.072	11.092.389.081
	<u>112.009.131.084</u>	<u>109.132.434.582</u>
Dài hạn		
Chi phí hoa hồng môi giới và nhà mẫu	434.207.314.386	1.183.929.451.907
Công cụ, dụng cụ	27.415.383.586	19.635.537.573
Chi phí sửa chữa văn phòng	4.564.533.871	11.463.102.441
Khác	40.290.263.892	39.638.122.276
	<u>506.477.495.735</u>	<u>1.254.666.214.197</u>
TỔNG CỘNG	<u>618.486.626.819</u>	<u>1.363.798.648.779</u>

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh

B09-DN/HN

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

14. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tài sản có định khác	Tổng cộng
						VND
Nguyên giá:						
Số đầu năm	257.470.309.075	23.587.519.969	95.866.193.845	27.430.915.021	3.104.359.538	407.459.297.448
Mua trong năm	17.323.149.155	1.958.247.155	14.338.495.120	260.373.314	293.491.546	34.173.756.290
Tặng do mua công ty con	139.260.294.651	2.730.707.766	24.352.863.109	1.829.724.680	-	168.173.590.206
Giảm do thanh lý công ty con	-	-	(4.584.287.248)	-	-	(4.584.287.248)
Thanh lý	-	-	(6.356.084.191)	(727.614.541)	-	(7.083.698.732)
Số cuối năm	414.053.752.881	28.276.474.890	123.617.180.635	28.793.398.474	3.397.851.084	598.138.657.964
Trong đó:						
Đã khấu hao hết	180.181.818	219.060.522	7.721.435.753	3.432.726.775	509.090.909	12.062.495.777
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Số đầu năm	(17.365.726.594)	(7.086.058.212)	(43.610.125.991)	(12.467.196.327)	(1.730.653.882)	(82.259.761.006)
Khấu hao trong năm	(8.759.815.119)	(3.292.482.085)	(12.236.726.425)	(5.366.021.412)	(598.930.905)	(30.253.975.946)
Tặng do mua công ty con	(105.644.458.000)	(2.623.305.764)	(24.146.496.887)	(2.262.953.607)	-	(134.677.214.258)
Giảm do thanh lý công ty con	-	-	2.983.091.311	-	-	2.983.091.311
Thanh lý	-	-	3.518.647.182	468.074.896	-	3.986.722.078
Số cuối năm	(131.769.999.713)	(13.001.846.061)	(73.491.610.810)	(19.628.096.450)	(2.329.584.787)	(240.221.137.821)
Giá trị còn lại:						
Số đầu năm	240.104.582.481	16.501.461.757	52.256.067.854	14.963.718.694	1.373.705.656	325.199.536.442
Số cuối năm	282.283.753.168	15.274.628.829	50.125.569.825	9.165.302.024	1.068.266.297	357.917.520.143
Trong đó:						
Thế chấp để đảm bảo các khoản vay (Thuyết minh số 26.1 và 26.4)	-	-	31.280.961.527	-	-	31.280.961.527

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh

B09-DN/HN

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

15. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VỐ HÌNH

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm	Trang web	Tài sản khác	Tổng cộng
Nguyên giá:					
Số đầu năm	14.212.999.235	26.110.469.683	657.166.005	530.733.600	41.511.368.523
Mua trong năm	19.507.622.806	7.599.419.338	461.000.000	-	27.568.042.144
Tặng do mua công ty con	-	18.429.314.106	-	-	18.429.314.106
Giảm do thanh lý công ty con	-	(300.000.000)	-	-	(300.000.000)
Số cuối năm	33.720.622.041	51.839.203.127	1.118.166.005	530.733.600	87.208.724.773
Trong đó:					
Đã hao mòn hết	-	-	(657.166.005)	-	(657.166.005)
Giá trị hao mòn lũy kế:					
Số đầu năm	-	(10.533.927.866)	(657.166.005)	(425.981.921)	(11.617.075.792)
Hao mòn trong năm	-	(6.730.073.671)	(85.874.982)	(48.678.697)	(6.864.627.350)
Tặng do mua công ty con	-	(98.150.949)	-	-	(98.150.949)
Giảm do thanh lý công ty con	-	46.367.147	-	-	46.367.147
Số cuối năm	-	(17.315.785.339)	(743.040.987)	(474.660.618)	(18.533.486.944)
Giá trị còn lại:					
Số đầu năm	14.212.999.235	15.576.541.817	-	104.751.679	29.894.292.731
Số cuối năm	33.720.622.041	34.523.417.788	375.125.018	56.072.982	68.675.237.829

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

16. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	VND
	<i>Nhà cửa và vật kiến trúc</i>
Nguyên giá:	
Số đầu năm	134.590.169.244
Mua mới trong năm	12.494.401.391
Thanh lý trong năm	<u>(23.484.134.193)</u>
Số cuối năm	<u>123.600.436.442</u>
Giá trị khấu hao lũy kế:	
Số đầu năm	(6.907.009.773)
Khấu hao trong năm	(2.993.850.057)
Thanh lý trong năm	<u>1.307.652.480</u>
Số cuối năm	<u>(8.593.207.350)</u>
Giá trị còn lại:	
Số đầu năm	<u>127.683.159.471</u>
Số cuối năm	<u>115.007.229.092</u>

Thuyết minh bổ sung:

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

	VND	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	8.729.808.464	7.176.380.912
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm	2.366.316.980	1.198.260.753

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

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31 tháng 12 năm 2021. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê thực tế và giá thị trường của tài sản, Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại tại ngày này.

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

17. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án Sân Golf và Khu Biệt thự sinh thái tại Nha Trang	566.235.868.969	566.007.175.279
Phần mềm	47.815.011.700	37.757.930.807
Chi phí dự án khác	48.643.008.249	41.571.704.193
TỔNG CỘNG	662.693.888.918	645.336.810.279

18. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư vào công ty liên kết (Thuyết minh số 18.1)	257.360.689.395	500.000.000
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (Thuyết minh số 18.2)	76.000.000.000	76.000.000.000
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (Thuyết minh số 18.3)	20.000.000.000	30.000.000.000
TỔNG CỘNG	353.360.689.395	106.500.000.000

18.1 Đầu tư vào công ty liên kết

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

Tên công ty liên kết	Lĩnh vực kinh doanh	Số cuối năm		Số đầu năm	
		Tỷ lệ lợi ích	Giá trị ghi sổ	Tỷ lệ lợi ích	Giá trị ghi sổ
		%	VND	%	VND
Công ty Cổ phần Đất Xanh Capital (*)	Đầu tư tài chính	49	147.319.036.444	-	-
Xuân Định	Kinh doanh BĐS	45	109.541.652.951	-	-
Công ty TNHH REIC	Kinh doanh BĐS	40	500.000.000	40	500.000.000
TỔNG CỘNG			257.360.689.395		500.000.000

(*) Đất Xanh Capital (trước đây là Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Gia Long), là công ty con của Hà An. Vào ngày 29 tháng 10 năm 2021, Đất Xanh Capital tăng vốn đăng ký lên 300.000.000.000 VND và Hà An đã đăng ký góp với giá trị là 146.994.000.000 VND, tương đương 48,99% theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 2610/2021/NQ-HĐQT ngày 26 tháng 10 năm 2021. Theo đó, Đất Xanh Capital trở thành công ty liên kết của Hà An kể từ ngày này.

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

18. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

18.1 Đầu tư vào công ty liên kết (tiếp theo)

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

VND

Giá gốc khoản đầu tư:

Số đầu năm	500.000.000
Đất Xanh Capital	146.994.000.000
Xuân Định (Thuyết minh số 4.4)	109.541.652.951
Số cuối năm	<u>257.035.652.951</u>

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

Số đầu năm	-
Phần lãi từ công ty liên kết trong năm	325.036.444
Số cuối năm	<u>325.036.444</u>

Giá trị còn lại:

Số đầu năm	<u>500.000.000</u>
Số cuối năm	<u>257.360.689.395</u>

18.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Chi tiết về khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác như sau:

Lĩnh vực kinh doanh	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Tỷ lệ biểu quyết %	Giá trị ghi sổ VND	Tỷ lệ biểu quyết %	Giá trị ghi sổ VND
Phú Lạc Phú Quốc Dịch vụ du lịch	19	<u>76.000.000.000</u>	19	<u>76.000.000.000</u>

18.3 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn thể hiện 2.000 trái phiếu của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam với mệnh giá 10.000.000 VND/trái phiếu, các trái phiếu này có thời hạn bảy (7) năm đến mười (10) năm và hưởng lãi suất tham chiếu + 1%/năm.

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

19. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

	VND
Nguyên giá:	
Số đầu năm	290.089.326.457
Tăng do mua công ty con	2.147.515.360
Số cuối năm	<u>292.236.841.817</u>
Phân bổ lũy kế:	
Số đầu năm	(53.252.504.955)
Phân bổ trong năm	(29.218.052.428)
Số cuối năm	<u>(82.470.557.383)</u>
Giá trị còn lại:	
Số đầu năm	236.836.821.502
Số cuối năm	<u>209.766.284.434</u>

20. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả bên thứ ba	848.969.674.956	603.847.038.614
- Công ty TNHH Xây dựng Trung Quốc (Đông Nam Á)	73.779.767.146	62.387.095.516
- Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại Phước Thành	41.017.190.329	14.930.282.173
- Công ty Cổ phần Vật tư Thiết bị và Đầu tư Xây dựng M.E.I	29.920.787.315	26.379.845.523
- Khác	704.251.930.166	500.149.815.402
Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 34)	-	166.991.909
TỔNG CỘNG	<u>848.969.674.956</u>	<u>604.014.030.523</u>

21. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Cá nhân mua căn hộ và đất nền trả tiền trước	2.094.906.214.339	2.768.291.310.765
Khách hàng khác trả tiền trước	92.093.954.562	152.976.346.683
Bên liên quan trả tiền trước (Thuyết minh số 34)	-	1.601.546.012
TỔNG CỘNG	<u>2.187.000.168.901</u>	<u>2.922.869.203.460</u>

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh

B09-DN/HN

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

22. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	Tăng do mua công ty con	Giảm do thanh lý công ty con	Số cuối năm	VND
Thuế giá trị gia tăng	189.388.796.007	756.051.308.527	(701.456.778.975)	1.489.384.219	(998.700.565)	244.474.009.213	
Thuế TNDN	451.474.435.816	849.225.776.906	(442.249.580.846)	1.106.177.672	-	859.556.809.548	
Thuế thu nhập cá nhân	36.439.906.509	136.306.685.016	(136.547.799.527)	1.147.272.442	(890.936.070)	36.455.128.370	
Khác	4.884.583.492	23.078.701.621	(26.832.599.538)	2.268.811	(23.780.035)	1.109.174.351	
TỔNG CỘNG	682.187.721.824	1.764.662.472.070	(1.307.086.758.886)	3.745.103.144	(1.913.416.670)	1.141.595.121.482	

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

23. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí xây dựng dự án	848.533.607.620	251.561.405.481
Chi phí lãi vay	145.437.403.464	107.284.062.467
Phí môi giới	77.819.467.231	30.858.541.843
Phí phát hành trái phiếu	6.255.012.454	-
Khác	63.297.324.322	66.838.779.255
TỔNG CỘNG	1.141.342.815.091	456.542.789.046

24. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Doanh thu từ dịch vụ bất động sản	41.647.814.700	44.709.904.620
Doanh thu về phí quản lý	13.960.408.825	1.403.226.242
TỔNG CỘNG	55.608.223.525	46.113.130.862

25. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Thu hộ tiền cho chủ đầu tư dự án	1.317.082.886.541	1.486.634.510.596
Nhận vốn góp HĐHTKD	1.198.241.179.261	251.294.575.849
- Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Hà An SG ("Hà An SG") (*)	1.080.000.000.000	-
- Công ty TNHH Đầu tư Xuất Nhập Khẩu Đức Mai	-	200.000.000.000
- Khác	118.241.179.261	51.294.575.849
Nhận đặt cọc, ký quỹ, ký cược ngắn hạn	54.448.087.146	93.067.645.567
Phải trả các khoản đầu tư	54.171.114.777	52.286.114.777
Nhận đặt cọc của khách hàng cá nhân mua căn hộ	1.830.583.949.875	1.313.001.811.979
Phí bảo trì	86.130.673.578	432.296.199
Khác	83.481.587.268	50.825.808.624
TỔNG CỘNG	4.624.139.478.446	3.247.542.763.591

Trong đó:

Phải trả bên khác	4.623.679.194.446	3.247.032.479.591
Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 34)	460.284.000	510.284.000

(*) Vào ngày 13 tháng 7 năm 2021, Phước Sơn, công ty con, đã ký kết hợp đồng hợp tác kinh doanh với tổng giá trị là 1.080.000.000.000 VND với Hà An SG theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 1007/2021/NQ-ĐHĐCĐ ngày 10 tháng 7 năm 2021. Theo đó, Hà An SG sẽ góp vốn đầu tư và nhận phân phối độc quyền các sản phẩm của dự án Đất Xanh Home Park City tọa lạc tại Thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương với diện tích phân phối tổng cộng là 45.000 m².

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

26. VAY VÀ NỢ

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	2.962.805.881.517	2.068.948.248.001
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 26.1)	905.133.274.909	563.223.113.365
Trái phiếu (Thuyết minh số 26.2)	185.127.280.386	449.498.021.023
Vay cá nhân	31.916.318.000	9.396.318.000
Vay bên khác (Thuyết minh số 26.3)	31.297.345.060	-
Nợ dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 26.4 và 26.5)	1.809.331.663.162	1.046.830.795.613
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
TỔNG CỘNG	<u>4.479.910.811.077</u>	<u>5.945.316.428.504</u>

Tình hình tăng giảm các khoản vay như sau:

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	5.945.316.428.504	4.399.731.006.831
Vay trong năm	3.300.553.384.729	5.177.562.571.161
Trả nợ gốc vay	(4.760.055.453.310)	(3.632.085.457.729)
Chi phí phát hành trái phiếu	(26.600.727.274)	(22.345.490.415)
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	20.697.178.428	21.603.503.084
Tăng do mua công ty con	-	1.136.230.000
Giảm do thanh lý công ty con	-	(285.934.428)
Số cuối năm	<u>4.479.910.811.077</u>	<u>5.945.316.428.504</u>

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

26. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

26.1 Các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng

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

<i>Ngân hàng</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Kỳ hạn trả gốc</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
<i>(VND)</i>			

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng

Khoản vay 1	259.309.629.768	Từ ngày 17 tháng 1 năm 2022 đến ngày 6 tháng 7 năm 2022	Hợp đồng tiền gửi trị giá 45.017.409.953 VND; Quyền thu nợ trị giá 350.854.335.000 VND
-------------	-----------------	---	---

Khoản vay 2	94.401.441.490	Từ ngày 4 tháng 3 năm 2022 đến ngày 31 tháng 12 năm 2022	Hợp đồng tiền gửi trị giá 10.000.000.000 VND
-------------	----------------	--	--

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thăng Long

Khoản vay 1	156.000.000.000	Từ ngày 3 tháng 3 năm 2022 đến ngày 1 tháng 6 năm 2022	Hợp đồng tiền gửi trị giá 3.200.000.000 VND; Trái phiếu trị giá 10.000.000.000 VND
-------------	-----------------	--	---

Ngân hàng liên doanh Việt Nga

Khoản vay 1	107.800.000.000	Từ ngày 2 tháng 1 năm 2022 đến ngày 21 tháng 11 năm 2022	Quyền sử dụng đất 4.798 m2 tại Khu đô thị Phú Mỹ An
-------------	-----------------	--	---

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thủ Thiêm

Khoản vay 1	45.864.045.448	Ngày 15 tháng 6 năm 2022	Hợp đồng tiền gửi trị giá 35.000.000.000 VND
-------------	----------------	--------------------------	--

Khoản vay 2	38.995.092.451	Từ ngày 14 tháng 1 năm 2022 đến ngày 30 tháng 6 năm 2022	Hợp đồng tiền gửi trị giá 1.000.000.000 VND; Trái phiếu trị giá 10.000.000.000 VND
-------------	----------------	--	---

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Thăng Long

Khoản vay 1	50.000.000.000	Ngày 25 tháng 3 năm 2022	7 căn hộ tại chung cư cao tầng TSG Lotus Sài Đồng
-------------	----------------	--------------------------	---

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam

Khoản vay 1	59.884.553.424	Từ ngày 28 tháng 1 năm 2022 đến ngày 27 tháng 6 năm 2022	Hợp đồng tiền gửi trị giá 21.600.000.000 VND
-------------	----------------	--	--

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

26. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

26.1 Các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng (tiếp theo)

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng được trình bày như sau: (tiếp theo)

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

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong

Khoản vay 1	26.666.000.000	Từ ngày 3 tháng 3 năm 2022 đến ngày 1 tháng 6 năm 2022	Hợp đồng tiền gửi trị giá 10.020.000.000 VND
-------------	----------------	--	--

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội

Khoản vay 1	24.500.000.000	Ngày 28 tháng 2 năm 2022	Hợp đồng tiền gửi trị giá 5.000.000.000 VND; Khoản phải thu trị giá 50.000.000.000 VND
-------------	----------------	--------------------------	---

Ngân hàng Thương mại Hàng hải Việt Nam

Khoản vay 1	15.000.000.000	Ngày 24 tháng 2 năm 2022	Quyền sử dụng 23 lô đất tại tỉnh Cần Thơ thuộc sở hữu của Đất Xanh Miền Tây
-------------	----------------	--------------------------	---

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh

Khoản vay 1	10.313.000.000	Ngày 24 tháng 3 năm 2022	Bất động sản tại phường Tam Hiệp, TP Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai
-------------	----------------	--------------------------	--

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam – Chi nhánh Quảng Ninh

Khoản vay 1	16.397.212.328	Từ ngày 1 tháng 12 năm 2022 đến ngày 31 tháng 12 năm 2022	Hợp đồng tiền gửi trị giá 2.700.000.000 VND
-------------	----------------	---	---

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 4

Khoản vay 1	2.300.000	Ngày 31 tháng 1 năm 2022	Hợp đồng tiền gửi trị giá 37.000.000 VND
-------------	-----------	--------------------------	--

TỔNG CỘNG 905.133.274.909

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

26. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

26.2 Trái phiếu ngắn hạn

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

Tổ chức thu xếp phát hành	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn	Mục đích vay	Hình thức đảm bảo
------------------------------	----------------------	--------	--------------	-------------------

Công ty Cổ phần Chứng khoán Bản Việt

Ngày phát hành 28 tháng 5 năm 2019 (*)	188.000.000.000	5 năm	Bổ sung vốn lưu động	Tin chấp
Chi phí phát hành trái phiếu chưa phân bổ	(2.872.719.614)			
TỔNG CỘNG	185.127.280.386			

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

- Ngày đến hạn: 5 năm kể từ ngày phát hành.
- Chuyển đổi: Trái phiếu có thể được chuyển đổi toàn bộ hoặc một phần, sau tròn 1 năm kể từ ngày phát hành.
Hội đồng Quản trị của Công ty đã thông qua kế hoạch phát hành 4.503.828 cổ phiếu nhằm chuyển đổi 90 trái phiếu có tổng mệnh giá là 90 tỷ VND theo Nghị quyết số 01/2022/NQ-DXG/HĐQT ngày 10 tháng 1 năm 2022 (Thuyết minh số 37).
- Lãi suất: 7%/năm
- Giá chuyển đổi: 19.983 VND/cổ phiếu tại Thông báo điều chỉnh giá chuyển đổi ngày 9 tháng 9 năm 2021 theo Nghị quyết Đại hội Đồng cổ đông số 01/2021/NQ-DXG/ĐHĐCĐ ngày 26 tháng 6 năm 2021 và Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 15/2021/NQ-DXG/HĐQT ngày 30 tháng 7 năm 2021.
- o Quyền mua lại trước hạn: Trong khoảng thời gian từ tháng thứ 38 đến tháng thứ 48 của thời hạn phát hành trái phiếu. Công ty được quyền mua lại trước hạn với tổng giá trị không vượt quá 20% tổng giá trị trái phiếu. Lãi suất áp dụng đối với trái phiếu được mua lại trước hạn là 10,5%/năm. Trong năm 2021, Công ty đã tiến hành mua lại trước hạn 46 trái phiếu trị giá 46 tỷ VND tương đương 20% tổng giá trị trái phiếu phát hành.
- Mục đích: Phát triển quỹ đất, bổ sung vốn lưu động và cơ cấu lại nguồn vốn hoạt động của Công ty.

26.3 Khoản vay ngắn hạn từ bên khác

Chi tiết khoản vay ngắn hạn từ bên khác được trình bày như sau:

Đơn vị	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc	Hình thức đảm bảo
--------	----------------------	----------------	-------------------

FS Capital Pte. Ltd.

Khoản vay 1	31.297.345.060	Ngày 27 tháng 2 năm 2022	Hợp đồng bảo lãnh từ Tổng Giám đốc Đất Xanh Đông Nam Bộ
-------------	----------------	--------------------------	---

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

26. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

26.4 Các khoản vay từ ngân hàng dài hạn

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

Ngân hàng	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Hàng hải Việt Nam				
Khoản vay 1	140.000.000.000	Từ ngày 10 tháng 7 năm 2021 đến ngày 10 tháng 7 năm 2023	Tài trợ các dự án đang triển khai	Quyền sử dụng đất của 53 lô đất thuộc dự án La Maison Premium
Khoản vay 2	42.500.000.000	Từ ngày 26 tháng 3 năm 2022 đến ngày 9 tháng 7 năm 2025	Mua tài sản	Quyền sử dụng đất của 2 thửa đất thuộc sở hữu của Đất Xanh Miền Tây

Trong đó:
Vay dài hạn
đến hạn trả 100.000.000.000

Ngân hàng Thương Mại cổ phần Kỹ Thương Việt Nam - Chi nhánh Đà Nẵng

Khoản vay 1	11.124.997.000	Từ ngày 15 tháng 4 năm 2021 đến ngày 15 tháng 4 năm 2023	Mua trụ sở văn phòng	Hợp đồng tiền gửi trị giá 17.800.000.000 VND; Bất động sản tại Số 94 Ý Lan Nguyễn Phi, phường Hòa Cường Bắc, quận Hải Châu, TP. Đà Nẵng
-------------	----------------	--	----------------------	---

Trong đó:
Vay dài hạn
đến hạn trả 8.900.004.000

Các ngân hàng khác

Các khoản vay khác	14.885.123.598	Từ ngày 21 tháng 2 năm 2022 đến ngày 15 tháng 12 năm 2027	Mua tài sản	Phương tiện vận tải
--------------------	----------------	---	-------------	---------------------

Trong đó:
Vay dài hạn
đến hạn trả 2.431.659.162

TỔNG CỘNG 208.510.120.598

Trong đó:
Vay dài hạn
đến hạn trả 111.331.663.162
Vay dài hạn 97.178.457.436

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

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

26. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

26.5 Trái phiếu dài hạn

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

<i>Tổ chức thu xếp phát hành</i>	<i>Số cuối năm (VND)</i>	<i>Kỳ hạn</i>	<i>Mục đích</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
--------------------------------------	------------------------------	---------------	-----------------	--------------------------

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng

Ngày phát hành 16 tháng 1 năm 2020	750.000.000.000	2 năm	Tài trợ các dự án đang triển khai	Quyền sử dụng đất tại xã Long Đức, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai
Ngày phát hành 23 tháng 10 năm 2019	498.000.000.000	3 năm	Tài trợ các dự án đang triển khai	
Ngày phát hành 23 tháng 10 năm 2019	450.000.000.000	33 tháng	Tài trợ các dự án đang triển khai	
Ngày 16 tháng 1 năm 2021	516.500.000.000	2 năm	Tài trợ các dự án đang triển khai	Quyền sử dụng khu đất tại đường Bùi Hữu Nghĩa, phường Bình Hòa, TP. Thuận An, tỉnh Bình Dương. 99.998.000 cổ phần tại Hà An. Quyền tài sản từ hợp đồng đặt cọc giữa Hà An và Sài Gòn Riverside. Quyền sử dụng đất dự án Khu dân cư 92.2 ha tại xã Long Đức, Huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

Chi phí phát hành trái phiếu chưa phân bổ	(3.226.356.162)
---	-----------------

2.211.273.643.838

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

26. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

26.5 Trái phiếu dài hạn (tiếp theo)

Chi tiết các khoản trái phiếu được trình bày như sau (tiếp theo):

<i>Tổ chức thu xếp phát hành</i>	<i>Số cuối năm (VND)</i>	<i>Kỳ hạn</i>	<i>Mục đích</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
--------------------------------------	------------------------------	---------------	-----------------	--------------------------

Công ty Cổ Phần Chứng Khoán VNDIRECT (“VNDIRECT”)

Ngày phát hành 18 tháng 3 năm 2021	350.000.000.000	3 năm	Tài trợ các dự án đang triển khai	Toàn bộ các quyền tài sản liên quan việc phát triển, khai thác Dự án Opal Skyline
Chi phí phát hành trái phiếu chưa phân bổ	(6.319.444.441)			Toàn bộ phần vốn góp của Hà An vào Charm CI
				Toàn bộ số dư trên tài khoản chứng khoán của Hà An mở tại VNDIRECT
	<u>343.680.555.559</u>			

Công ty Chứng khoán Ngân hàng Công thương Việt Nam

Ngày phát hành 31 tháng 12 năm 2021	200.000.000.000	4 năm	Bổ sung vốn lưu động	6.000.000 cổ phiếu DXS
Chi phí phát hành trái phiếu chưa phân bổ	(552.727.273)			
	<u>199.447.272.727</u>			

Công ty Cổ Phần Chứng Khoán SSI

Ngày phát hành 18 tháng 3 năm 2021	370.000.000.000	2 năm	Bổ sung vốn lưu động	51.082.115 cổ phiếu DXS
Chi phí phát hành trái phiếu chưa phân bổ	(6.475.000.000)			
	<u>363.525.000.000</u>			

TỔNG CỘNG **3.117.926.472.124**

Trong đó:

<i>Nợ dài hạn đến hạn trả</i>	1.698.000.000.000
<i>Nợ dài hạn</i>	1.419.926.472.124

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

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh

B09-DN/HN

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

27. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Vốn khác thuộc chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	VND
Năm trước								
Số đầu năm	5.200.346.670.000	10.677.980.806	(2.500.560.000)	58.104.879.339	6.530.490.000	1.715.781.731.515	2.238.880.176.424	9.227.821.368.084
Góp vốn từ cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	-	1.008.484.545.475	1.008.484.545.475
Cổ tức bằng cổ phiếu từ công ty con	-	-	-	-	15.300.000.000	(15.300.000.000)	-	-
Cổ tức trả cho cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	-	(430.950.632.113)	(430.950.632.113)
(Lỗ) lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	(495.745.392.224)	(495.745.392.224)	321.675.716.089	(174.069.676.135)
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	24.251.199.740	-	(24.251.199.740)	-	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	(78.907.007.357)	(26.592.144.668)	(105.499.152.025)
Mua công ty con mới	-	-	-	110.368.578	-	-	126.931.973.812	127.042.342.390
Giảm do thanh lý công ty con	-	-	-	-	-	-	(32.540.934.146)	(32.540.934.146)
Thay đổi tỉ lệ sở hữu tại các công ty con	-	-	-	-	-	(260.105.655.900)	(278.332.842.233)	(538.438.498.133)
Khác	-	-	-	-	-	(110.368.575)	2.301.704.852	2.191.336.277
Số cuối năm	5.200.346.670.000	10.677.980.806	(2.500.560.000)	82.466.447.557	21.830.490.000	841.362.107.719	2.929.857.563.492	9.084.040.699.674

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh

B09-DN/HN

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

27. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

27.1 Tính hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

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

(*) Theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông số 01/2021/NQ-DXG/ĐHĐCĐ ngày 26 tháng 6 năm 2021 và Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 15/2021/NQ-DXG/HĐQT ngày 30 tháng 7 năm 2021, Công ty đã phát hành 77.383.810 cổ phiếu thường từ nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

Theo đó, vốn điều lệ đăng ký của Công ty tăng từ 5.200.346.670.000 VND lên 5.977.730.480.000 theo GCNĐKKD điều chỉnh lần thứ 24 được cấp bởi Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh vào ngày 22 tháng 10 năm 2021.



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

27. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

27.2 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

	Năm nay	VND Năm trước
Vốn đã góp của chủ sở hữu		
Số đầu năm	5.200.346.670.000	5.200.346.670.000
Cổ phiếu thưởng	<u>777.383.810.000</u>	<u>-</u>
Số cuối năm	<u>5.977.730.480.000</u>	<u>5.200.346.670.000</u>
Cổ tức đã công bố trong năm tài chính		
<i>Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông</i>		
Cổ tức đã trả cho cổ đông không kiểm soát	299.584.899.805	430.954.616.262

27.3 Cổ phiếu phổ thông

	Số cuối năm	Số đầu năm
	Số cổ phiếu	Số cổ phiếu
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

Đất Xanh

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

27. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

27.4 Lãi (lỗ) trên cổ phiếu

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

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận (lỗ) sau thuế (VND)	1.157.260.328.331	(495.745.392.224)
Trừ: Quỹ khen thưởng, phúc lợi (VND) (i)	-	-
Lợi nhuận (lỗ) thuần sau thuế phân bổ cho cổ đồng sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	1.157.260.328.331	(495.745.392.224)
Ảnh hưởng suy giảm do chi phí lãi vay phát sinh từ trái phiếu chuyển đổi	11.569.833.973	12.996.295.890
Lợi nhuận (lỗ) thuần sau thuế phân bổ cho cổ đồng sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	1.168.830.162.304	(482.749.096.334)
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân (ii)	596.025.562	596.025.562
Ảnh hưởng suy giảm do Trái phiếu có thể chuyển đổi	9.407.997	11.709.953
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm.	605.433.559	607.735.515
Lãi (lỗ) cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	1.942	(832)
Lãi (lỗ) suy giảm trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu) (iii)	1.931	(832)

- (i) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 chưa được điều chỉnh giảm cho khoản trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận sau thuế của năm 2021 do phân phối lợi nhuận năm 2021 chưa được thông qua.
- (ii) Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông cho năm 2020 đã được điều chỉnh lại so với số liệu đã trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất năm 2020 để phản ánh việc phát hành cổ phiếu từ nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đã thực hiện trong năm 2021.
- (iii) Cho năm tài chính 2020, các trái phiếu chuyển đổi có tác động suy giảm ngược. Vì vậy, việc tính lỗ suy giảm trên cổ phiếu cho năm tài chính 2020 không giả định việc chuyển đổi các trái phiếu này.

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

28. DOANH THU

28.1 Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Tổng doanh thu	10.131.420.687.101	2.898.850.191.353
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu từ bán căn hộ, nhà phố và đất nền</i>	7.205.792.316.195	393.481.733.067
<i>Doanh thu dịch vụ bất động sản</i>	2.541.284.376.914	1.931.622.876.102
<i>Doanh thu từ hợp đồng xây dựng</i>	275.799.843.433	530.010.477.097
<i>Doanh thu từ dịch vụ quản lý, cho thuê</i>	108.544.150.559	43.735.105.087
Các khoản giảm trừ doanh thu	(42.035.949.263)	(8.196.307.626)
DOANH THU THUẦN	10.089.384.737.838	2.890.653.883.727
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu với bên khác</i>	10.089.384.737.838	2.761.870.819.675
<i>Doanh thu với bên liên quan (Thuyết minh số 34)</i>	-	128.783.064.052

28.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập từ thanh lý khoản đầu tư	220.983.434.778	2.534.553.897
Lãi cho vay, lãi tiền gửi	123.262.328.892	69.210.642.342
Khác	8.480.852.836	889.826.320
TỔNG CỘNG	352.726.616.506	72.635.022.559

29. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn bán căn hộ, nhà phố và đất nền	3.512.875.171.932	226.429.861.151
Giá vốn dịch vụ bất động sản	629.133.350.740	246.448.237.702
Giá vốn hợp đồng xây dựng	242.614.272.210	500.564.994.631
Giá vốn dịch vụ quản lý, cho thuê	106.969.115.554	42.605.121.639
TỔNG CỘNG	4.491.591.910.436	1.016.048.215.123

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

30. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	467.967.195.740	308.766.244.179
Chi phí phát hành trái phiếu	61.327.695.297	21.603.503.084
Lỗ từ thanh lý khoản đầu tư tài chính	239.849.581	526.218.430.664
Khác	14.076.884.987	1.695.324.695
TỔNG CỘNG	543.611.625.605	858.283.502.622

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí bán hàng	1.887.483.177.447	488.535.848.176
- Chi phí môi giới	1.024.812.138.337	119.892.560.691
- Chi phí lương	349.505.096.044	258.972.981.104
- Hỗ trợ lãi suất	224.155.276.171	53.453.171.805
- Chi phí quảng cáo	168.299.432.860	1.632.075.823
- Chi phí khấu hao và hao mòn	5.550.444.262	6.984.146.758
- Chi phí khác	115.160.789.773	47.600.911.995
Chi phí quản lý doanh nghiệp	997.632.206.311	594.046.060.241
- Chi phí lương	385.602.340.248	291.149.526.750
- Chi phí dự phòng	356.242.168.141	86.565.262.376
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	168.326.327.238	113.681.993.662
- Chi phí lợi thế thương mại	29.398.551.250	19.289.724.994
- Chi phí khấu hao và hao mòn	28.388.361.001	28.985.830.388
- Chi phí khác	29.674.458.433	54.373.722.071
TỔNG CỘNG	2.885.115.383.758	1.082.581.908.417

32. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập khác	70.053.075.590	109.570.449.983
- Thu nhập từ phạt vi phạm hợp đồng	34.443.547.915	96.673.450.568
- Thu nhập từ bảo hành công trình	20.293.635.662	7.035.183.529
- Thu nhập từ thanh lý tài sản cố định	3.497.412.354	1.183.657.336
- Khác	11.818.479.659	4.678.158.550
Chi phí khác	76.151.228.264	78.471.133.521
- Chi phí liên quan đến hoạt động dự án	20.085.340.080	-
- Phạt chậm nộp	14.221.338.539	37.768.327.316
- Dự phòng phạt vi phạm quy định về thuế	5.675.971.909	-
- Chi phí phạt thanh lý hợp đồng	3.152.250.562	15.968.951.614
- Khác	33.016.327.174	24.733.854.591
(LỖ) LỢI NHUẬN KHÁC	(6.098.152.674)	31.099.316.462

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

33. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

33.1 Chi phí thuế TNDN

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	848.542.089.205	345.200.325.691
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	683.687.701	4.637.697.962
Chi phí (thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	71.737.236.074	(148.878.066.733)
TỔNG CỘNG	920.963.012.980	200.959.956.920

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	2.516.019.318.315	26.890.280.785
Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Tập đoàn	503.203.863.663	5.378.056.157
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Lãi thanh lý khoản đầu tư	290.205.085.619	114.343.545.488
Lỗ thuế trong năm chưa ghi nhận thuế hoãn lại	83.209.507.427	60.231.548.084
Chi phí không được trừ	27.421.226.382	3.950.572.170
Dự phòng đầu tư tài chính	24.233.086.632	-
Chi phí phải trả	22.263.377.880	(156.726.108)
Phân bổ lợi thế thương mại	5.843.610.486	3.857.944.999
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	683.687.701	4.637.697.962
Lỗ từ năm trước chuyển sang	(57.517.859.287)	(56.129.629)
Miễn giảm thuế	-	(13.789.757.786)
Khác	21.417.426.477	22.563.205.583
Chi phí thuế TNDN	920.963.012.980	200.959.956.920

33.2 Thuế TNDN hiện hành

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

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

33. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

33.3 Thuế TNDN hoãn lại

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

	VND			
	<i>Bảng cân đối kế toán hợp nhất</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại				
Lợi nhuận nội bộ chưa thực hiện	152.064.206.119	155.438.696.267	(3.374.490.148)	136.251.958.290
Chi phí phải trả	31.904.340.177	7.454.403.317	24.449.936.860	1.053.611.425
Dự phòng các khoản phải thu Thuế TNDN đã nộp từ các khoản tiền thanh toán theo tiến độ của khách hàng (*)	209.508.301	282.072.002	(72.563.701)	-
Khác	22.802.486.074	26.851.324.913	(4.048.838.839)	15.889.473.143
	255.482.898	255.482.898	-	255.482.898
	<u>207.236.023.569</u>	<u>190.281.979.397</u>		
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả				
Dự phòng các khoản đầu tư	(69.592.850.154)	(3.272.915.343)	(66.319.934.811)	(4.572.459.023)
Khác	(23.670.889.115)	(1.299.543.680)	(22.371.345.435)	-
	<u>(93.263.739.269)</u>	<u>(4.572.459.023)</u>		
Thu nhập thuế hoãn lại tính vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất			<u>(71.737.236.074)</u>	<u>148.878.066.733</u>

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

33.4 Thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận

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

	VND
Các chênh lệch tạm thời	
Lỡ chuyển sang các năm sau của các công ty con	<u>223.797.567.932</u>

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

34. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>VND</i>	
			<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Cá nhân A	Nhân viên Tập đoàn	Ứng tiền nhận chuyển nhượng đất	298.097.802.500	57.245.265.000
Cá nhân B	Nhân viên Tập đoàn	Ứng tiền nhận chuyển nhượng đất	517.957.810.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư LDG ("LDG")	Công ty liên kết trước đây	Doanh thu dịch vụ BĐS	-	8.176.452.948
		Doanh thu dịch vụ xây dựng	-	14.705.588.376
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đại Thịnh Phát ("Đại Thịnh Phát")	Bên liên quan trước đây	Doanh thu dịch vụ xây dựng	-	55.383.277.902
Nhân viên Tập đoàn		Doanh thu từ dịch vụ bất động sản	-	50.517.744.826

MỘT SỐ THÔNG TIN

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

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

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

				VND	
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	
<i>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</i>					
Ông Lương Trí Tú	Nhân viên Tập đoàn	Doanh thu bán căn hộ	1.202.768.948	1.440.995.636	
Ông Lương Trí Thảo	Phó Tổng Giám đốc ("Phó TGD")	Doanh thu bán căn hộ	956.750.562	1.293.624.165	
LDG	Công ty liên kết trước đây	Doanh thu dịch vụ BĐS	-	79.452.171.156	
		Doanh thu dịch vụ xây dựng	-	1.175.385.919	
Đại Thịnh Phát	Bên liên quan trước đây	Doanh thu dịch vụ xây dựng		64.196.598.331	
Nam Sài Gòn	Bên liên quan trước đây	Doanh thu dịch vụ xây dựng	-	825.555.997	
			2.159.519.510	148.384.331.204	
<i>Phải thu khác</i>					
Cá nhân B	Nhân viên Tập đoàn	Ứng tiền nhận chuyển nhượng đất	609.111.910.000	-	
Cá nhân A	Nhân viên Tập đoàn	Ứng tiền nhận chuyển nhượng đất	365.800.825.832	57.245.265.000	
		Tạm ứng	1.813.413.900	1.813.413.900	
Ông Nguyễn Trường Sơn	Phó TGD	Tạm ứng	7.039.000.000	-	
LDG	Công ty liên kết trước đây	Ký quỹ	-	87.500.000.000	
		Chi hộ	-	3.633.212.041	
Nam Sài Gòn	Bên liên quan trước đây	Ký quỹ	-	700.000.000	
			983.765.149.732	150.891.890.941	

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

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

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

VND				
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả người bán ngắn hạn				
LDG	Công ty liên kết trước đây	Phí dịch vụ	-	166.991.909
Người mua trả tiền trước ngắn hạn				
Ông Nguyễn Trường Sơn	Phó TGD	Tạm ứng chuyển nhượng căn hộ	-	1.601.546.012
Phải trả ngắn hạn khác				
Ông Lương Trí Thảo	Phó TGD	Khác	418.284.000	418.284.000
Ông Lương Trí Thìn	Chủ tịch Hội đồng quản trị	Khác	42.000.000	42.000.000
Ông Nguyễn Trường Sơn	Phó TGD	Khác	-	50.000.000
			460.284.000	510.284.000

Các giao dịch khác với các bên liên quan

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

VND		
	Năm nay	Năm trước
Lương và thưởng	21.102.352.590	18.294.023.337

35. CÁC CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

Cam kết theo hợp đồng cho thuê hoạt động

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

VND		
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đến 1 năm	16.814.282.558	5.084.639.180
Trên 1 đến 5 năm	40.469.434.074	18.038.563.861
Trên 5 năm	114.614.118.362	124.661.492.419
TỔNG CỘNG	171.897.834.994	147.784.695.460

11
 G
 M
 Y
 NA
 10

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

35. CÁC CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG (tiếp theo)

Cam kết theo hợp đồng thuê hoạt động

Tập đoàn thuê văn phòng theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc năm tài chính, các khoản tiền thuê phải trả trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động như sau:

	VND	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Đến 1 năm	7.129.311.140	9.436.133.220
Trên 1 đến 5 năm	3.121.751.373	2.938.785.286
TỔNG CỘNG	<u>10.251.062.513</u>	<u>12.374.918.506</u>

36. CÁC CAM KẾT GÓP VỐN

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021, Tập đoàn có khoản cam kết góp vốn với tổng giá trị 1.795.000.000.000 VND sẽ trả trong tương lai liên quan đến việc thành lập các công ty con.

37. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

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

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

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

M C T T O M C

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh

B09-DN/HN

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

37. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

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

	Dịch vụ bất động sản	Đầu tư và phát triển dự án bất động sản	Dịch vụ xây dựng	Loại trừ	Tổng cộng
					VND
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021					
Doanh thu thuần					
Doanh thu hoạt động kinh doanh	3.779.568.810.406	7.438.381.723.739	317.055.150.547	(1.445.620.946.854)	10.089.384.737.838
Kết quả hoạt động kinh doanh					
Lợi nhuận gộp của bộ phận	2.348.691.898.147	3.683.855.954.551	70.060.025.192	(504.815.050.488)	5.597.792.827.402
Chi phí không phân bổ					(2.885.115.383.758)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh					2.712.677.443.644
Lợi nhuận từ công ty liên kết					325.036.444
Doanh thu hoạt động tài chính					352.726.616.506
Chi phí tài chính					(543.611.625.605)
Lỗ khác					(6.098.152.674)
Lợi nhuận trước thuế					2.516.019.318.315
Chi phí thuế TNDN					(849.225.776.906)
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại					(71.737.236.074)
Lợi nhuận thuần sau thuế					1.595.056.305.335
Lợi ích cổ đông không kiểm soát					437.795.977.004
Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ					1.157.260.328.331
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021					
Tài sản và công nợ					
Tài sản bộ phận	15.167.571.517.236	25.849.348.724.950	821.705.973.671	(17.065.346.836.377)	24.773.279.379.480
Tài sản không phân bổ					3.480.781.675.935
Tổng tài sản					28.254.061.055.415
Công nợ bộ phận	7.600.396.120.266	20.255.488.437.100	662.902.038.432	(15.181.815.423.802)	13.336.971.171.996
Công nợ không phân bổ					1.535.614.743.025
Tổng công nợ					14.872.585.915.021

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh

B09-DN/HN

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

37. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh (tiếp theo)

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: (tiếp theo)

	Dịch vụ bất động sản	Đầu tư và phát triển dự án bất động sản	Dịch vụ xây dựng	Loại trừ	Tổng cộng
					VND
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020					
Doanh thu thuần					
Doanh thu hoạt động kinh doanh	3.540.775.272.793	604.281.187.393	530.010.477.097	(1.784.413.053.556)	2.890.653.883.727
Kết quả hoạt động kinh doanh					
Lợi nhuận gộp của bộ phận	2.308.638.133.024	158.855.564.290	29.445.482.467	(622.333.511.176)	1.874.605.668.604
Chi phí không phân bổ					(1.082.581.908.417)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh					792.023.760.187
Lợi nhuận từ công ty liên kết					(10.584.315.801)
Doanh thu hoạt động tài chính					72.635.022.559
Chi phí tài chính					(858.283.502.622)
Lợi nhuận khác					31.099.316.462
Lợi nhuận trước thuế					26.890.280.785
Chi phí thuế TNDN					(349.838.023.653)
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại					148.878.066.733
Lỗ thuần sau thuế					(174.069.676.135)
Lợi ích cổ đông không kiểm soát					321.675.716.089
Lỗ sau thuế công ty mẹ					(495.745.392.224)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020					
Tài sản và công nợ					
Tài sản bộ phận	7.088.183.581.129	21.126.267.274.815	991.102.573.670	(8.463.751.025.990)	20.741.802.403.624
Tài sản không phân bổ					2.569.630.641.591
Tổng tài sản					23.311.433.045.215
Công nợ bộ phận	4.469.037.530.897	13.820.351.745.370	959.617.059.278	(6.026.607.989.560)	13.222.398.345.986
Công nợ không phân bổ					1.004.993.999.555
Tổng công nợ					14.227.392.345.541

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

38. SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Theo Nghị Quyết Đại hội đồng Cổ đông số 01/2021/NQ-DXG/ĐHĐCĐ ngày 26 tháng 6 năm 2021 và Nghị Quyết Hội đồng Quản trị số 27/2021/NQ-DXG/HĐQT ngày 24 tháng 12 năm 2021, Tập đoàn đã thông qua phương án phát hành 7.000.000 cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động với giá phát hành bằng mệnh giá 10.000 VND/cổ phiếu với tổng giá trị dự kiến là 70.000.000.000 VND. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Tập đoàn đang trong quá trình thực hiện việc phát hành trên.

Vào ngày 24 tháng 1 năm 2022, Hội đồng Quản trị của Công ty và Hà Thuận Hùng đã thông qua việc góp vốn thành lập Công ty TNHH Đầu tư DHG với vốn điều lệ đăng ký là 350.000.000.000 VND. Trong đó, Công ty dự kiến góp 297.500.000.000 VND, tương đương với 85% sở hữu, Hà Thuận Hùng dự kiến góp 52.500.000.000 VND, tương đương với 15% sở hữu. Vào ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Tập đoàn đang thực hiện các thủ tục cần thiết của việc góp vốn thành lập công ty nói trên.

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

38. SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Ngoài các sự kiện nêu trên và các sự kiện nêu tại Thuyết minh số 4 và số 26.2, không có sự kiện trọng yếu nào khác phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn.



Nguyễn Nhật Thiên
Người lập



Bùi Thanh Thảo
Kế toán trưởng



Bùi Ngọc Đức
Tổng Giám đốc

Ngày 3 tháng 3 năm 2022

