

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 04 năm 2022

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

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

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

Điện thoại: (028) 6252 5252

Fax: (028) 6285 3896

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

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

Nội dung công bố thông tin:

1. Báo cáo thường niên năm 2021 của Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh (mã CK: DXS)
Chi tiết nội dung báo cáo được đăng tải tại website: <https://ir.datxanhservices.vn>

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

Nơi nhận:

- Như trên
- Lưu VT, TC.



PHẠM THỊ NGUYỄN THANH

VỮNG BƯỚC HIỆN TẠI ĐỘT PHÁ TƯƠNG LAI

Báo cáo thường niên 2021



MỤC LỤC

PHẦN 01

THÔNG ĐIẾP
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

PHẦN 02

VỀ CHÚNG TÔI

Tổng quan về Đất Xanh Services	10
Tầm nhìn, sứ mệnh và giá trị cốt lõi	12
Hệ sinh thái Dịch vụ Bất động sản	14
Tài chính toàn diện	
Các dấu mốc phát triển	16
Quá trình tăng vốn điều lệ	18
Mô hình quản trị và bộ máy quản lý	19
Chiến lược phát triển giai đoạn 2021 - 2030	28

PHẦN 03

DẤT XANH SERVICES NĂM 2021

Các sự kiện nổi bật năm 2021	34
Danh hiệu, giải thưởng nổi bật năm 2021	36
Góp nhíp yếu thương, hoạt động vì cộng đồng	38

PHẦN 04

BÁO CÁO BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Tình hình kinh tế vĩ mô và ngành BĐS năm 2021; triển vọng vĩ mô và ngành BĐS năm 2022	42
Kết quả hoạt động năm 2021	52
Kế hoạch hoạt động năm 2022	54
Một số Dự án tiêu biểu đang phân phối năm 2022	66

PHẦN 05

QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP

Mô hình quản trị doanh nghiệp	78
Báo cáo của HĐQT	79
Báo cáo của Ủy ban Kiểm toán Lương, Thương, Thủ lao, các khoản lợi ích khác của Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám Đốc	84
Quản trị rủi ro	85
Thông tin về cổ phiếu và quan hệ cổ đông	88

PHẦN 06

PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

Mục tiêu phát triển bền vững – ESG	92
Nguyên tắc phát triển bền vững	93
Các lĩnh vực phát triển bền vững trong yếu năm 2022	93
Hệ thống Công ty thành viên	94

PHẦN 07

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Thông tin chung	100
Báo cáo của Tổng Giám đốc	101
Báo cáo kiểm toán độc lập	102
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	104
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	107
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	108
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	110

An aerial view of a city at sunset, with three hot air balloons floating in the sky. The largest balloon is in the foreground, featuring a rainbow pattern. The city below is illuminated by the warm glow of the setting sun, with a grid of streets and various buildings visible. The sky is filled with soft, colorful clouds.

ĐỘT PHÁ
TƯƠNG LAI

01 THÔNG điệp CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Chúng ta đã cùng nhau trải qua năm 2021 đầy khó khăn, thách thức bởi đại dịch Covid-19 gây ảnh hưởng tới mọi lĩnh vực của đời sống, kinh tế, xã hội, tác động tới hầu hết các doanh nghiệp. Tuy nhiên, không chấp nhận lùi bước, đội ngũ Ban lãnh đạo cùng CBNV Đat Xanh Services đã bản lĩnh, kiên cường nỗ lực hết mình, linh hoạt biến khó khăn, thách thức thành cơ hội và gặt hái được những thành quả đáng tự hào.

- DXS đã IPO thành công vào tháng 4/2021, đưa cổ phiếu niêm yết lên Sở giao dịch chứng khoán vào ngày 15/7/2021. Với việc IPO thành công DXS huy động được nguồn vốn để đẩy mạnh phát triển các mảng kinh doanh, cụ thể là đầu tư nền tảng công nghệ; triển khai các hoạt động marketing phát triển người dùng, tăng thị phần mảng kinh doanh mới (môi giới bán lại, dịch vụ tài chính và quản lý tài sản). Bên cạnh đó, DXS đã đón chào các cổ đông mới, trong đó có nhiều tổ chức nước ngoài tên tuổi đã tin tưởng tham gia đồng hành cùng DXS.
- DXS đã chuẩn hóa mô hình quản trị doanh nghiệp tuân thủ những quy tắc quản trị tốt nhất, đảm bảo đem lại lợi ích và sự minh bạch cao nhất cho Quý cổ đông.
- DXS tiếp tục mở rộng hệ thống để tăng độ bao phủ thị trường. Năm 2021, DXS đã thành lập thêm 12 Công ty, trong đó đáng chú ý là sự ra đời của Công ty Bất động sản Quốc tế nhằm cung cấp dịch vụ bất động sản Việt Nam cho người nước ngoài và dịch vụ bất động sản nước ngoài cho người Việt Nam. Đây chính là bước đi vững chắc đầu tiên trong chiến lược toàn cầu hóa hệ thống tiếp thị và phân phối bất động sản của doanh nghiệp.
- Năm 2021 cũng chính là giai đoạn Đat Xanh Services tập trung cho chiến lược số hóa với mục tiêu phát triển công ty trở thành doanh nghiệp dịch vụ bất động sản đi đầu trong việc ứng dụng công nghệ tại Việt Nam. Bằng chứng, giai đoạn gần cách xã hội Đat Xanh Services đã ứng dụng nền tảng Real Agent để tổ chức các sự kiện công bố sản phẩm mới, đồng thời đẩy nhanh quá trình xử lý hồ sơ giao dịch bất động sản; ngoài ra, Đat Xanh Services còn sử dụng nền tảng công nghệ tài chính FINA để hỗ trợ khách hàng nộp hồ sơ vay và được duyệt vay online thuận tiện....
- Với những thành tựu lớn và nỗ lực vượt bậc, Đat Xanh Services đã xuất sắc nhận được Giải thưởng Asia Pacific Enterprise Award (APEA) 2021 vinh danh ở hai hạng mục Doanh nghiệp xuất sắc Châu Á và Thương hiệu truyền cảm hứng châu Á. Giải thưởng APEA 2021 chính là đánh giá khách quan và công tâm nhất từ Hội đồng tư vấn quốc tế Enterprise Asia ghi nhận hành trình không ngừng nỗ lực, sáng tạo, vượt thách thức của Ban lãnh đạo và CBNV Đat Xanh Services trong việc triển khai phân phối các sản phẩm chất lượng cho xã hội, góp phần phát triển đô thị, qua đó tạo nên giá trị sống bền vững cho cộng đồng.

Chào đón năm 2022, với thông điệp xuyên suốt "Vững bước hiện tại - Đột phá tương lai", Đat Xanh Services tiếp tục đẩy mạnh mở rộng Hệ thống phân phối bất động sản, mục tiêu đạt thị phần 40% năm 2022, liên tục cải tiến và hoàn thiện các nền tảng dịch vụ Công nghệ Bất động sản nhằm số hóa quy trình giao dịch, là động lực tạo nên sự đột phá trong chiến lược phát triển của DXS.

Với Hệ thống phân phối truyền thống lớn mạnh sẵn có cùng chiến lược số hóa mở rộng kinh doanh, tôi tin tưởng định DXS sẽ đạt được những thành tích nổi bật trong năm 2022. Thay mặt Hội đồng quản trị, tôi xin trân trọng cảm ơn sự tin nhiệm và đồng hành của Quý cổ đông. Kính chúc Quý vị sức khỏe, hạnh phúc và thành công.

Trân trọng cảm ơn,
Chủ tịch Hội đồng Quản trị



Nguyễn Trường Sơn



02 VỀ CHÚNG TÔI

Tổng quan về Dat Xanh Services	10
Tâm nhĩn, sứ mệnh và giá trị cốt lõi	12
Hệ sinh thái Dịch vụ Bất động sản Tài chính toàn diện	14
Các dấu mốc phát triển	16
Quá trình tăng vốn điều lệ	18
Mô hình quản trị và bộ máy quản lý	19
Chiến lược phát triển giai đoạn 2021- 2030	28



THÔNG TIN CHUNG

Tên giao dịch:	Công Ty Cổ Phần Dịch Vụ Bất Động Sản Đất Xanh
Giấy CNĐKDN số:	3602545493
Vốn Điều Lệ:	3.582.012.080.000 đồng (tối ngày 31/12/2021)
Văn phòng chính:	2W Ung Văn Khiêm, P. 25, Q. Bình Thạnh, TP. HCM
Website:	www.datxanhservices.vn
Điện thoại:	(+84) 28 62 52 52 52
Mã cổ phiếu:	DXS
Công ty Kiểm toán độc lập:	Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam (EY Việt Nam)
Ngành nghề kinh doanh chính:	Tư vấn, môi giới, đầu tư bất động sản, đầu tư quản lý bất động sản; Tư vấn bất động sản; Môi giới bất động sản.
Ngày thành lập:	21/07/2011
Ngày niêm yết lần đầu:	15/07/2021





TẦM NHÌN

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



SỨ MỆNH

Cung cấp dịch vụ vượt mong đợi



GIÁ TRỊ CỐT LÕI

Khát vọng
Chính trực
Chuyên nghiệp
Nhân văn

TẦM NHÌN - SỨ MỆNH GIÁ TRỊ CỐT LÕI



HỆ SINH THÁI DỊCH VỤ BẤT ĐỘNG SẢN TOÀN DIỆN

Thông qua việc cung cấp trọn gói các dịch vụ bất động sản và tài chính, Đất Xanh Services đã và đang khẳng định vị trí số 1 mảng dịch vụ môi giới BĐS tại Việt Nam với hệ thống phân phối quy mô khắp cả nước.

MÔI GIỚI BÁN MỚI

- 1 Môi giới truyền thống
- 2 Môi giới dịch vụ toàn phần

MÔI GIỚI BÁN LẠI

- 3 Môi giới bán lại
- 4 Môi giới cho thuê
- 5 Mua nhanh bán nhanh

DỊCH VỤ TÀI CHÍNH

- 6 Môi giới tài chính
- 7 Dịch vụ tài chính toàn diện

DỊCH VỤ THU PHÍ

- 8 Dịch vụ công nghệ SAAS
- 9 Dịch vụ đăng tin, quảng cáo
- 10 Dịch vụ Quản lý cho thuê, Quản lý tài sản
- 11 Dịch vụ đào tạo Bất động sản, Tài chính



Điều kiện hỗ trợ về công nghệ và kỹ thuật số

Nền tảng công nghệ kinh doanh: Real Agent, Ihouzz Agent, Ihouzz Broker, Fina, Care Plus

Điều kiện hỗ trợ về hệ thống

Lời công nghệ: Big data, AI, ACN, từ điển BDS, thẩm định giá

Hệ thống: Hệ thống Đất Xanh Services, Hệ thống Ihouzz thứ cấp

Bộ luật Đất Xanh: Quy chế, văn hóa, Học viện chiến lược



Đất Xanh Services đang sở hữu Hệ sinh thái dịch vụ bất động sản và tài chính toàn diện và đa dạng bao gồm: Môi giới bán mới, môi giới bán lại, dịch vụ tài chính bất động sản, dịch vụ quản lý bất động sản...

Sở hữu kinh nghiệm hệ thống phân phối trải dài khắp cả nước, Đất Xanh Services có cơ hội tiếp cận đầy đủ các quy trình phát triển dự án, các Chủ đầu tư hàng đầu trên thị trường, hệ thống dữ liệu khách hàng lớn và đội ngũ bán hàng mạnh, Đất Xanh Services luôn củng cố vị trí số 1 tại Việt Nam thông qua việc đẩy mạnh môi giới bán mới và mở rộng môi giới bán lại.

Đối với mảng môi giới bán mới, Công ty xác định mục tiêu giữ vững vị trí dẫn đầu thị phần môi giới thông qua nỗ lực cung cấp dịch vụ chất lượng cao nhất đến các chủ đầu tư và khách hàng để mở rộng danh mục sản phẩm dự án và nắm bắt các cơ hội, duy trì vị trí dẫn đầu thị trường về số lượng phân phối tại các tỉnh thành trọng điểm và mở rộng sang các tỉnh thành về lĩnh vực có tốc độ phát triển nhanh. Ngoài ra, Đất Xanh Services còn là nhà cung cấp dịch vụ môi giới bán mới toàn phần hàng đầu cho Chủ đầu tư bao gồm tư vấn pháp lý, tư vấn thiết kế, tư vấn chiến lược marketing, chiến lược giá và chiến lược bán hàng.

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

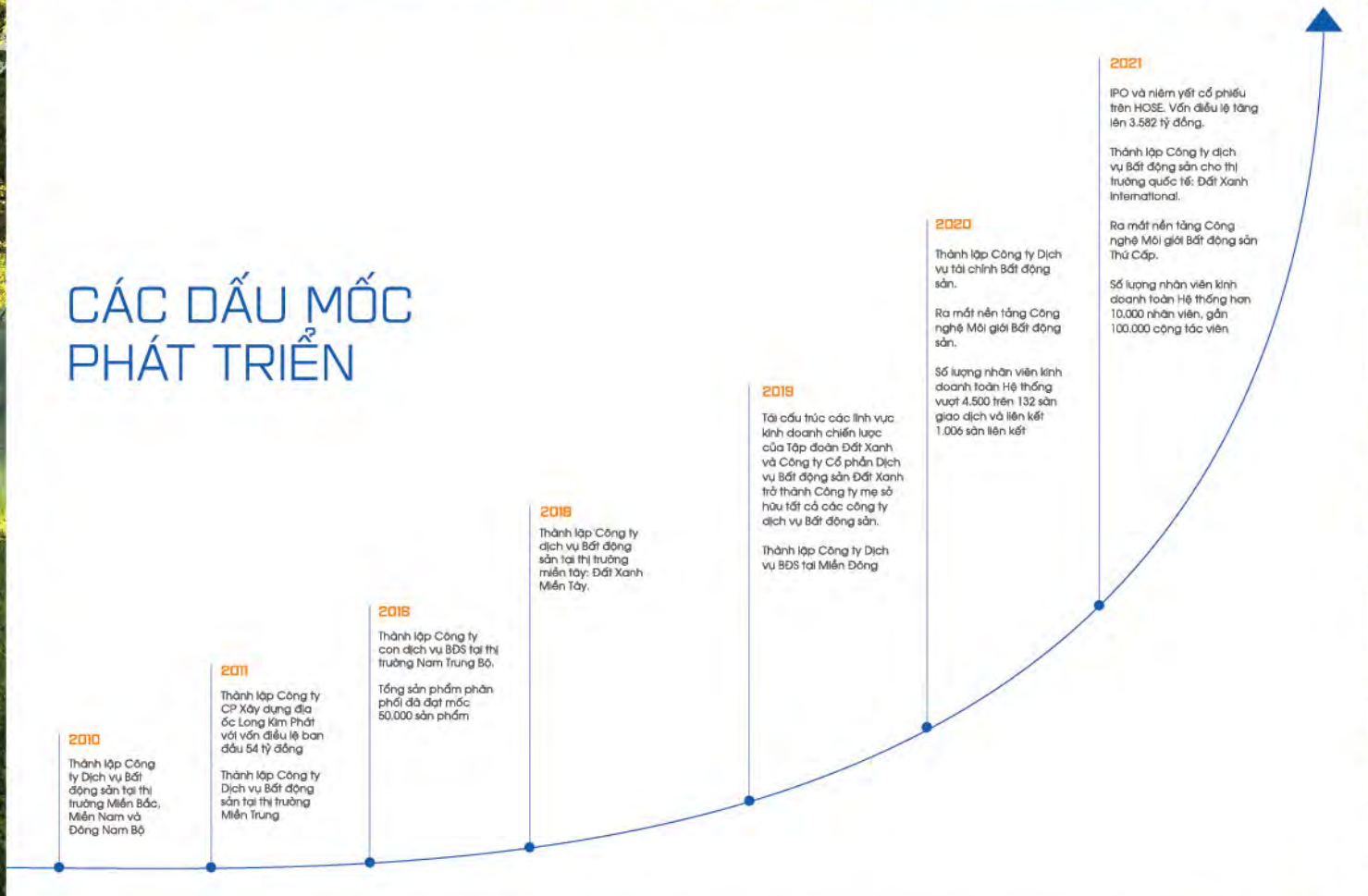
Song song với các hoạt động dịch vụ nhằm gia tăng thị trường toàn phần, Đất Xanh Services cũng không ngừng, tối ưu hệ thống phần mềm, phát triển công nghệ, xây dựng hệ sinh thái công nghệ bất động sản lớn mạnh dành cho môi giới bất động sản bán mới, môi giới bất động sản bán lại và các dịch vụ phái sinh (như dịch vụ tài chính, quản lý tài sản, định giá tài sản trực tuyến, kiểm tra quy hoạch trực tuyến, quảng cáo tin đăng...)

Quy trình kinh doanh, phân phối bất động sản bán mới được công nghệ hóa để tối ưu hoạt động tư vấn, quy trình tổ chức bán hàng, tăng hiệu suất và kết quả kinh doanh. Nền tảng công nghệ mạnh mẽ kết nối tất cả các mảng kinh doanh dịch vụ nhằm hướng đến trải nghiệm khách hàng khi thực hiện các giao dịch từ mua bán, cho thuê, vay vốn... Công nghệ được áp dụng sâu rộng để hỗ trợ tăng hiệu quả kinh doanh của đội ngũ bán hàng từ công cụ trao đổi thông tin, tới các kiến thức bất động sản được số hóa để nhân viên có thể truy cập, học tập tại bất kỳ đâu.

Với các thế mạnh và nền tảng công nghệ, Đất Xanh Services đang giữ vững vị trí số 1 về thị phần môi giới bán mới và ngày càng gia tăng thị phần trong tương lai.

Đất Xanh Services "Vững bước hiện tại- Đột phá tương lai"

CÁC DẤU MỐC PHÁT TRIỂN



2010

Thành lập Công ty Dịch vụ Bất động sản tại thị trường Miền Bắc, Miền Nam và Đông Nam Bộ

2011

Thành lập Công ty CP Xây dựng địa ốc Long Kim Phát với vốn điều lệ ban đầu 54 tỷ đồng

Thành lập Công ty Dịch vụ Bất động sản tại thị trường Miền Trung

2016

Thành lập Công ty con dịch vụ BĐS tại thị trường Nam Trung Bộ.

Tổng sản phẩm phân phối đã đạt mốc 50.000 sản phẩm

2018

Thành lập Công ty dịch vụ Bất động sản tại thị trường miền tây: Đất Xanh Miền Tây.

2019

Tài cấu trúc các lĩnh vực kinh doanh chiến lược của Tập đoàn Đất Xanh và Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh trở thành Công ty mẹ sở hữu tất cả các công ty dịch vụ Bất động sản.

Thành lập Công ty Dịch vụ BĐS tại Miền Đông

2020

Thành lập Công ty Dịch vụ tài chính Bất động sản.

Ra mắt nền tảng Công nghệ Môi giới Bất động sản.

Số lượng nhân viên kinh doanh toàn Hệ thống vượt 4.500 trên 132 sàn giao dịch và liên kết 1.006 sàn liên kết

2021

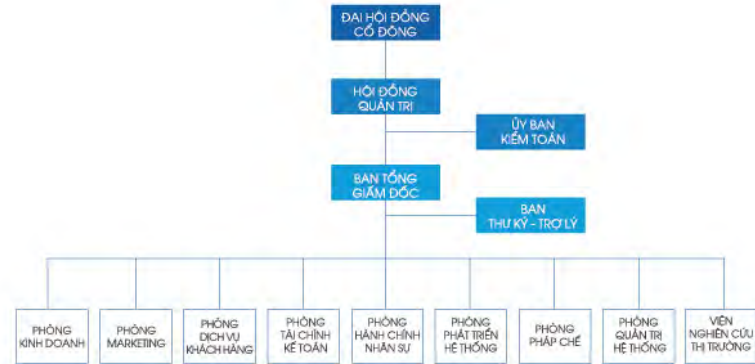
IPO và niêm yết cổ phiếu trên HOSE. Vốn điều lệ tăng lên 3.582 tỷ đồng.

Thành lập Công ty dịch vụ Bất động sản cho thị trường quốc tế: Đất Xanh International.

Ra mắt nền tảng Công nghệ Môi giới Bất động sản Thứ Cấp.

Số lượng nhân viên kinh doanh toàn Hệ thống hơn 10.000 nhân viên, gần 100.000 cộng tác viên

MÔ HÌNH QUẢN TRỊ & CƠ CẤU BỘ MÁY QUẢN LÝ



HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

ÔNG NGUYỄN TRƯỜNG SON Chủ tịch HĐQT

Ông tốt nghiệp MBA trường Maastricht University và giữ chức vụ Chủ tịch Hội đồng quản trị DXS kể từ ngày 18/10/2021.

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

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



ÔNG LƯƠNG TRÍ THÌN Thành viên HĐQT

Ông là nhà sáng lập Tập đoàn Đất Xanh.

Với hơn 30 năm kinh nghiệm quản trị cùng những quyết định táo bạo, tầm nhìn xa và nắm bắt cơ hội kinh doanh, Ông đã xây dựng nên thương hiệu Đất Xanh trở thành một thương hiệu bất động sản uy tín và lớn mạnh.

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



ÔNG HÀ ĐỨC HIẾU Thành viên HĐQT

Ông tốt nghiệp Thạc sĩ ngành Tài chính ngân hàng và giữ chức vụ Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Thành viên Ủy ban kiểm toán nội bộ.

Ông có gần 18 năm làm việc trong lĩnh vực Tài chính ngân hàng, chủng khoán từng đảm nhận nhiều chức vụ quan trọng tại Tập đoàn Đất Xanh: Phó Giám đốc Tài chính, Giám đốc Tài chính, Giám đốc Tài chính cấp cao và Phó Tổng Giám đốc tài chính.



ÔNG PHẠM ANH KHÔI Thành viên HĐQT

Ông tốt nghiệp Tiến sĩ tại Đại học Western Sydney Úc và từng làm giảng viên tại Parramatta Campus.

Hiện tại, ông đang giữ chức vụ Kinh tế trưởng điều hành Viện nghiên cứu thị trường của Dat Xanh Services. Những thông tin từ Viện nghiên cứu thị trường sẽ đóng góp cao vào các quyết định chiến lược của công ty và tập đoàn.

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



ÔNG TRẦN THANH TÂN Thành viên HĐQT độc lập

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

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

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



ỦY BAN KIỂM TOÁN

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

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

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

ÔNG TRẦN THANH TÂN Thành viên HĐQT độc lập

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

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

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



ÔNG HÀ ĐỨC HIẾU Thành viên HĐQT

Ông tốt nghiệp Thạc sỹ ngành Tài chính ngân hàng và giữ chức vụ Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Thành viên Ủy ban kiểm toán nội bộ.

Ông có gần 18 năm làm việc trong lĩnh vực Tài chính ngân hàng, chứng khoán từng đảm nhận nhiều chức vụ quan trọng tại Tập đoàn Đất Xanh: Phó Giám đốc Tài chính, Giám đốc Tài chính, Giám đốc Tài chính cấp cao và Phó Tổng Giám đốc tài chính.



BAN ĐIỀU HÀNH

BÀ PHẠM THỊ NGUYỄN THANH Tổng Giám Đốc

Bà tốt nghiệp MBA trường CFVG và giữ chức vụ Tổng giám đốc DXS kể từ ngày 18/10/2021.

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

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



BÀ ĐÀNG THỊ DUYÊN Giám Đốc Kinh Doanh

Bà tốt nghiệp cử nhân Tài chính Doanh nghiệp Đại học Ngân hàng thành phố Hồ Chí Minh, chứng chỉ giám đốc điều hành từ học viện quản lý Pace.

Bà có hơn 14 năm trong lĩnh vực bất động sản, tài chính. Từng là Trưởng phòng đào tạo kinh doanh tại Ngân hàng ACB, ngân hàng HD Bank, Maritime Bank và Tập đoàn Đất Xanh.

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



ÔNG DƯƠNG THÀNH TUẤN Giám đốc Khai thác & Phát triển hệ thống

Ông tốt nghiệp cử nhân Đại học Kinh tế.

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

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



ÔNG NGUYỄN HUỖNH QUANG TUẤN Kế toán trưởng

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

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





CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN GIAI ĐOẠN 2021- 2030

DXS hiện nay đang là Công ty dịch vụ môi giới bất động sản số 1 Việt Nam và mục tiêu chiến lược của DXS là củng cố vị thế dẫn đầu mảng môi giới bán mới, phát triển nhanh và mạnh mẽ môi giới bán lại và dịch vụ tài chính bất động sản, đẩy nhanh quá trình chuyển đổi số, ứng dụng công nghệ vào hoạt động kinh doanh. DXS triển khai chiến lược giai đoạn 2021-2030 như sau:

Chiến lược kinh doanh:

DXS kinh doanh 4 mảng chiến lược như sau:



Môi giới bán mới:

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



Môi giới bán lại:

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



Dịch vụ tài chính bất động sản:

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



Dịch vụ thu phí:

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



Chiến lược Công nghệ:



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

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

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

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

SỞ HỮU NHÀ BẰNG VAY TÀI CHÍNH

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

THĂNG DƯ TÀI CHÍNH BẰNG KINH DOANH BĐS

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



01 NHU CẦU MUA NHÀ

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

02 TỐI ƯU HÓA CUỘC SỐNG BẰNG CÁC DỊCH VỤ TIỆN ÍCH TRONG HỆ SINH THÁI

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



03

DAT XANH SERVICES NĂM 2021

Các sự kiện nổi bật năm 2021	34
Danh hiệu, giải thưởng nổi bật năm 2021	36
DXS góp nhịp yêu thương, hoạt động vì cộng đồng	38



CÁC SỰ KIỆN NỔI BẬT NĂM 2021



IPO

23/03/2021

Dat Xanh Services được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp giấy phép chào bán lần đầu ra công chúng (IPO).



AIDE MEMOIRE

26/03/2021

Dat Xanh Services hợp tác chiến lược với RMIT nghiên cứu tri tuệ nhân tạo.



DATXANH INTERNATIONAL

23/04/2021

Dat Xanh Services ra mắt thương hiệu dịch vụ bất động sản quốc tế. Công ty cổ phần Dịch vụ Bất động sản Dat Xanh International - đơn vị chuyên trách mảng môi giới bất động sản cho các khách hàng và tổ chức quốc tế, là mảnh ghép quan trọng trong hệ sinh thái dịch vụ BĐS toàn diện.



IPO

71,66tr cổ phiếu

06/05/2021

Dat Xanh Services hoàn thành công tác IPO, chào bán hơn 71,66 triệu cổ phiếu, nâng vốn điều lệ DXS tăng từ 3.225 tỷ đồng lên mức 3.583 tỷ đồng.



06/05/2021

Dat Xanh Services tổ chức sự kiện "Sao Gon Fire Tech Meetup- Metaverse" thu hút hơn 100 CEO đầu ngành fintech & proptech tham dự trực tiếp, và hơn 10.000 người dùng theo dõi trực tuyến.



15/07/2021

Cổ phiếu Dat Xanh Services chính thức niêm yết trên Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội.



18/10/2021

HĐQT DXS đã họp và công bố quyết định bổ nhiệm ông Nguyễn Trường Sơn làm Chủ tịch HĐQT DXS; đồng thời thông qua quyết định bổ nhiệm bà Phạm Thị Nguyễn Thanh làm Tổng Giám đốc DXS, nhiệm kỳ 2021 - 2025. Năm trong định hướng chiến lược 2021 - 2030, Dat Xanh Services bắt đầu kiện toàn đội ngũ lãnh đạo cấp cao, tăng cường năng lực quản trị điều hành trong giai đoạn mới.

DANH HIỆU, GIẢI THƯỞNG NỔI BẬT NĂM 2021



Doanh nghiệp xuất sắc châu Á

Trong lễ trao giải Asia Pacific Enterprise Awards 2021 diễn ra vào ngày 30/11/2021 tại Singapore, Dat Xanh Services vinh dự được xưng tên hạng mục Doanh nghiệp xuất sắc Châu Á (Corporate Excellence Award). Đây chính là minh chứng rõ ràng cho hoạt động kinh doanh có nhiều bước đột phá của Dat Xanh Services trong năm 2021



Thương hiệu truyền cảm hứng châu Á

Với những thành tích nổi bật và tiếp tục duy trì việc kinh doanh có lãi tốt, vượt qua thách thức bởi tác động của đại dịch Covid-19, Dat Xanh Services đã xuất sắc được Giải thưởng Asia Pacific Enterprise Award (APEA) 2021 vinh danh ở hạng mục Thương hiệu truyền cảm hứng châu Á. Giải thưởng APEA 2021 chính là đánh giá khách quan và công tâm nhất từ phía các chuyên gia cho hành trình không ngừng nỗ lực và sáng tạo vượt thách thức của Ban lãnh đạo và CBNV Dat Xanh Services trong việc triển khai phân phối các sản phẩm tốt cho xã hội, góp phần phát triển đô thị, qua đó tạo nên giá trị sống bền vững.



Đất Xanh Miền Nam là Thương hiệu hàng đầu Việt Nam 2021

Ngày 25/12/2021 Đất Xanh Miền Nam vinh dự nhận giải thưởng Thương hiệu hàng đầu Việt Nam 2021, đây chính là lời khẳng định cho sự phát triển lớn mạnh và chất lượng dịch vụ Đất Xanh Miền Nam đem đến khách hàng.

Đất Xanh Premium lọt Top 10 thương hiệu hàng đầu Việt Nam 2021

Ngày 25/12/2021, lễ công bố "Thương hiệu hàng đầu Việt Nam 2021 - TopBrands 2021" đã được diễn ra tại Nhà Hát Bến Thành (Quận 1, TP.HCM) và truyền hình trực tiếp trên Đài Truyền Hình TP.HCM. Công Ty Cổ Phần Đất Xanh Premium vinh dự đạt được danh hiệu Top 10 Thương hiệu hàng đầu Việt Nam 2021



Đất Xanh Miền Trung nhận giải Nơi làm việc tốt nhất châu Á 2021

HR Asia - tạp chí uy tín về nhân sự tại khu vực châu Á - vừa bình chọn Tổng công ty Đất Xanh Miền Trung vào danh sách "Nơi làm việc tốt nhất châu Á" năm 2021



Đất Xanh Miền Tây nhận giải "TOP 10 sản giao dịch bất động sản xuất sắc Việt Nam 2020" của Hội môi giới BĐS Việt Nam

Ngày 13/08/2021, Hội môi giới Bất động sản Việt Nam tổ chức sự kiện Livestream đặc biệt: "Lễ vinh danh Sản giao dịch - Công nghệ - Dự án bất động sản 2020". Đất Xanh Miền Tây vinh dự được nhận danh hiệu "TOP 10 sản giao dịch bất động sản xuất sắc Việt Nam 2020". Đất Xanh Miền Tây đã chứng tỏ bản lĩnh kiên cường và đường hướng lãnh đạo đúng đắn khi mỗi chi thành lập được hơn 3 năm nhưng đã có những bước tiến mạnh mẽ và tạo nên tảng vững chắc để vượt qua giai đoạn khó khăn trong bối cảnh đầy thách thức của đại dịch COVID-19.



Đất Xanh Miền Bắc nhận giải "TOP 10 sản giao dịch bất động sản xuất sắc Việt Nam 2020" của Hội môi giới BĐS Việt Nam

Đất Xanh Miền Bắc và Tổng Giám đốc Đất Xanh Miền Bắc - Ông Vũ Cương Quyết cũng được vinh danh ở hạng mục "Nhân vật truyền cảm hứng BĐS Việt Nam năm 2020".

Trong bối cảnh ảnh hưởng từ dịch Covid-19, Đất Xanh Miền Bắc vẫn đứng vững trên thị trường và tiếp tục khẳng định vị thế là một trong những đơn vị phân phối, cho thuê bất động sản được lựa chọn hàng đầu tại Việt Nam.



GÓP NHỊP YÊU THƯƠNG HOẠT ĐỘNG VÌ CỘNG ĐỒNG

Giá Trị Nhân Văn

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

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

DXS- Góp nhip yêu thương

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

Quy đã không ngừng lan tỏa các giá trị nhân văn qua nhiều hoạt động hướng về cộng đồng được tổ chức trong năm 2021.



Bữa sáng yêu thương

Bữa sáng yêu thương: Hoạt động “Bữa sáng yêu thương” tài trợ suất ăn sáng cho các địa điểm cách ly trong thời gian giãn cách xã hội địa bàn quận Bình Thạnh vào tháng 07.2021



Gói an sinh hỗ trợ

“Gói an sinh hỗ trợ”: Hoạt động hỗ trợ thuốc, thực phẩm, tiền mặt đến CBNV nhiễm covid và có hoàn cảnh đặc biệt khó khăn.



Chấp cánh ước mơ

“Chấp cánh ước mơ”: Quy “DXS- Góp nhip yêu thương” đã trích quỹ để ủng hộ Lăng trẻ em SOS với hi vọng tiếp thêm sức mạnh cho hành trình chấp cánh ước mơ, hoà nhập bảo cho những trẻ em mồ côi, có hoàn cảnh đặc biệt khó khăn tại HCM.

Đấu ấn hoạt động vì Cộng đồng 2021

Với tinh thần tương thân tương ái, cảm thông và sẻ chia những khó khăn với cộng đồng, trong năm 2021, Dat Xanh Services luôn dành một phần ngân sách cho các hoạt động vì thiên, hỗ trợ các hoạt động phòng thiên tai, đặc biệt là chung tay góp sức cùng cả nước chung tay đẩy lùi đại dịch Covid-19.

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



Đất Xanh Miền Bắc

Ủng hộ tiền mặt và thiết bị y tế cho hoạt động phòng chống dịch tại Thanh Hóa.



Đồng thời thành lập “Chuyến xe thiện nguyện” tương trợ kịp thời cho Bắc Giang với tổng giá trị 250.000.000 đồng.



Đất Xanh Miền Trung

Ủng hộ hệ thống máy RT-PCR xét nghiệm Sar-CoV-2 trị giá 2.845.000.000đ tại CDC Quảng Bình.



Ủng hộ 1 tỷ đồng mua vaccine và phòng chống dịch Covid-19 ở Hội trường Ủy ban MTTQ Việt Nam tại Đà Nẵng



Đất Xanh Miền Tây

Trao tặng Trung tâm Kiểm soát bệnh tật (CDC) TP Cần Thơ 3.350 bộ kit test xét nghiệm Sar-CoV-2 với tổng giá trị 500 triệu đồng.



Ủng hộ Ủy ban MTTQ Việt Nam TP Cần Thơ 200 triệu đồng trong công tác phòng chống hạn, mặn và COVID-19

04 BÁO CÁO BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Tình hình kinh tế vĩ mô và ngành BĐS năm 2021; 42

Triển vọng vĩ mô và ngành BĐS năm 2022

Kết quả hoạt động năm 2021 52

Kế hoạch hoạt động năm 2022 54

Các Dự án tiêu biểu đang kinh doanh năm 2022 66



TÌNH HÌNH KINH TẾ VĨ MÔ & NGÀNH BDS NĂM 2021 & TRIỂN VỌNG VĨ MÔ & NGÀNH BDS NĂM 2022

Tình hình kinh tế vĩ mô 2021 và triển vọng năm 2022:

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

Tăng trưởng GDP và triển vọng kinh tế:

Năm 2020, với tác động của COVID-19, GDP của Việt Nam chỉ tăng trưởng 2,9%, tuy nhiên Việt Nam vẫn là một trong 31 nền kinh tế trên toàn cầu có tốc độ tăng trưởng dương. Năm 2021, dịch COVID-19 tiếp tục diễn biến phức tạp từ cuối tháng 4, việc bước phải áp dụng giãn cách dài ngày trên diện rộng tại hàng loạt tỉnh thành đã ảnh hưởng nghiêm trọng đến mọi lĩnh vực của nền kinh tế, dẫn đến GDP chỉ ở mức 2,58%, thấp nhất trong 10 năm. Năm 2022, Việt Nam nằm trong danh sách những quốc gia có độ phủ tiêm phủ vaccine ngừa covid cao nhất thế giới, kinh tế Việt Nam được kỳ vọng sẽ tăng trưởng 6,5% vào năm 2022 như nhu cầu trong nước phục hồi mạnh mẽ và hoạt động sản xuất hướng đến xuất khẩu đạt hiệu quả cao. Tốc độ tăng trưởng kinh tế nhanh là một trong những điểm hấp dẫn quan trọng của Việt Nam đối với các nhà đầu tư nước ngoài. Nhiều Hiệp định tự do thương mại đã được ký kết là đòn bẩy đáng kể cho việc giao thương hàng hóa Việt Nam với các thị trường hàng đầu thế giới.

GDP bình quân đầu người của Việt Nam năm 2020 đạt gần 2.800 USD, bằng 23% GDP bình quân đầu người của 10 nước ASEAN. Trong 10 năm qua, tốc độ phát triển mạnh mẽ đã thu hẹp khoảng cách về GDP bình quân đầu người giữa Việt Nam với các nước trong khu vực.

Theo khảo sát sơ bộ về mức sống dân cư năm 2020 do Tổng cục Thống kê công bố, Bình Dương là địa phương có thu nhập bình quân đầu người cao nhất cả nước với 7,02 triệu đồng/tháng. Bình Dương có điều kiện thuận lợi là vì thị xã TP. HCM nên rất nhiều quỹ về logistics, nhiều tuyến đường huyết mạch hỗ trợ tối đa việc lưu thông đến TP. HCM và các khu vực lân cận. Bên cạnh đó, đây là một trong những "thủ phủ công nghiệp" của cả nước, với 48 khu, cụm công nghiệp tổng diện tích lên đến hơn 10.000 ha, chiếm 1/4 diện tích khu công nghiệp toàn miền Nam.

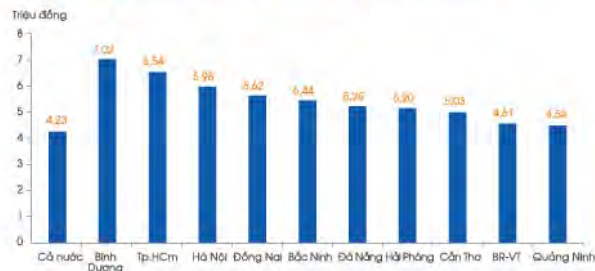
Tăng trưởng GDP, Việt Nam (2011-2021)

Dự báo tăng trưởng GDP 2022-2023



Nguồn: World Bank, Viện Nghiên cứu thị trường Dat Xanh Services

Thu nhập trung bình hàng tháng, 10 tỉnh hàng đầu, năm 2020



Trung Quốc 10 năm trước - hiện tại

	2010	2020
GDP bình quân đầu người (US\$)	4.550	10.435
Tiêu dùng cuối bình quân đầu người (US\$)	1.612	3.914
Đô thị hóa	49%	61%

Việt Nam hướng đến tương lai

	2020	2028
GDP bình quân đầu người (US\$)	2.786	5.521
Tiêu dùng cuối bình quân đầu người (US\$)	1.800	2.249
Đô thị hóa	39%	48%

Nguồn: Viện Nghiên cứu thị trường Dat Xanh Services

Cơ cấu dân số

Theo Tổng cục Thống kê, tính đến 2021, dân số Việt Nam ở mức 98,5 triệu người, có tốc độ tăng trưởng kép 1,2%/năm từ 2011 - 2021 và là nước có dân số đông thứ ba khu vực Đông Nam Á. Dự báo năm 2022 dân số sẽ đạt mức 99,3 triệu người, gia tăng dân số làm đầy mạnh nhu cầu nhà ở nhất là khu vực thành thị.

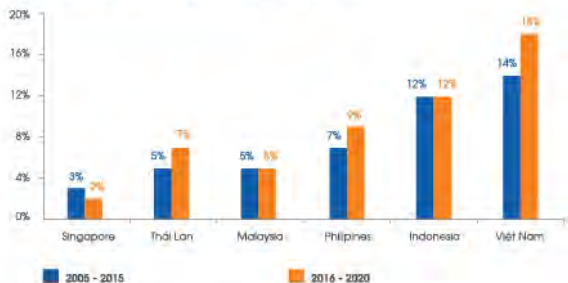
Cùng với sự gia tăng dân số thành thị, tầng lớp Trung lưu tại Việt Nam đang có xu hướng tăng trưởng tốt, đứng đầu các quốc gia trong khu vực Đông Nam Á. Dự báo, tỷ lệ phần trăm của tầng lớp này sẽ đạt 50% vào năm 2035. Tầng lớp Trung lưu ngày càng tăng đang mở ra cơ hội to lớn cho các lĩnh vực kinh tế khác nhau, trong đó có bất động sản.

Dân số và tăng trưởng dân số



Nguồn: GSO, Viện Nghiên cứu thị trường Đất Xanh Services

Tăng trưởng tầng lớp trung lưu các nước Đông Nam Á



Nguồn: Brookings Institute, Viện Nghiên cứu thị trường Đất Xanh Services

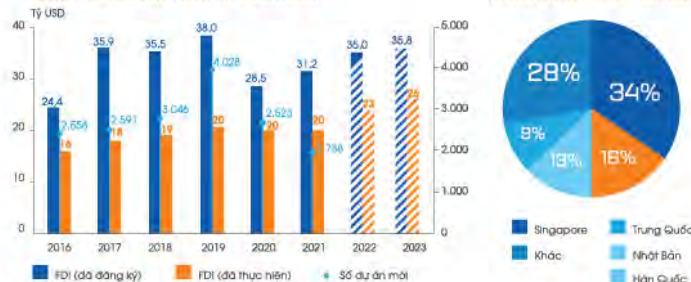
Tin hiệu tích cực từ dòng vốn FDI

Tin hiệu tích cực từ dòng vốn FDI:

Tính đến năm 2019 (trước khi COVID-19 xảy ra), Việt Nam đã thu hút được 38 tỷ USD tổng vốn FDI đăng ký. Tuy nhiên, trong năm 2020 vốn FDI đăng ký mới giảm mạnh 26% so với 2019 do ảnh hưởng của đại dịch.

Trong năm 2021, tín hiệu hồi phục tích cực được ghi nhận khi vốn FDI đăng ký mới tăng 9,2% so với cùng kỳ. Sản xuất và chế biến, sản xuất điện và hoạt động bất động sản là ba lĩnh vực dẫn đầu về thu hút đầu tư trực tiếp nước ngoài tại Việt Nam, lần lượt chiếm 58%, 18% và 8% tổng vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài. Dự kiến FDI đăng ký năm 2022 tăng khoảng 13% theo năm.

FDI vào Việt Nam, 2016 - 2021, dự kiến 2022-2023



Nguồn: Bộ Kế hoạch và Đầu tư, Viện Nghiên cứu thị trường Đất Xanh Services

Lãi suất ngân hàng:

Lãi suất cho vay và huy động vốn của Việt Nam đã giảm đáng kể so với mức đỉnh của những năm 2011 đến năm 2016. Kể từ đó, một bảng lãi suất nhàn chung có xu hướng duy trì ổn định. Dưới tác động của COVID-19, lãi suất vốn ở mức trung bình trong suốt năm 2021 với lãi suất cho vay bình quân khoảng 7,97% và lãi suất huy động vốn bình quân khoảng 5,95%. Lãi suất thấp đã góp phần hỗ trợ cho thị trường bất động sản trong thời gian qua; tuy nhiên theo kế hoạch hành động của ngành ngân hàng do Ngân hàng Nhà nước ban hành thì các tổ chức tín dụng phải ưu tiên vốn vào các ngành sản xuất kinh doanh, hạn chế tín dụng vào bất động sản, điều này khiến một bảng lãi suất cho vay bất động sản tăng nhẹ 0,3% - 0,5%.

Lãi suất cho vay 2022 dự kiến tăng 0,25% - 0,5% so với 2021

Lãi suất huy động 2022 dự kiến tăng 0,3% - 0,8% so với 2021



Nguồn: Fina, Viện Nghiên cứu thị trường Đất Xanh Services

Tình hình ngành Bất động sản năm 2021 và triển vọng năm 2022:

Năm 2021 là năm đánh dấu tổng nguồn cung và nguồn cầu giảm mạnh nhất từ 2015 đến nay bởi ảnh hưởng của Đại dịch COVID-19, đặc biệt do thời gian giãn cách xã hội kéo dài, số lượng các dự án mở bán mới sụt giảm rõ rệt. Các sự kiện mở bán mới được tổ chức thận trọng, một phần do chính sách hạn chế tập trung đông người, một phần do tâm lý e ngại dịch bệnh của khách hàng.

Đối với Thị trường Nhà liền thổ, nhu cầu về nhà ở liên thổ liên tục tăng cao, việc thiếu nguồn cung ở cả Hà Nội và TP.HCM ở các quận trung tâm do hạn chế về quỹ đất, đã tạo nên xu hướng dịch chuyển các dự án nhà liền thổ ra vùng ngoại ô thành phố, nơi có nhiều đất trống hơn cùng với sự hoàn thiện về cơ sở hạ tầng. Tại TP.HCM, hơn 60% nguồn cung tập trung tại Thành phố Thủ Đức, tại Hà Nội hơn 66% tập trung tại khu vực phía Tây. Bên cạnh đó, nguồn cung nhà chế cũng với nhận định về giá đất tăng đã khiến giá bất động sản đạt mức cao nhất từ trước đến nay ở cả Hà Nội và TP.HCM, với giá bán trung bình lần lượt là 115,2 triệu VND/m² và 102,9 triệu VND/m² tính đến hết năm 2021 (Nguồn: Viện nghiên cứu thị trường Dat Xanh Services).

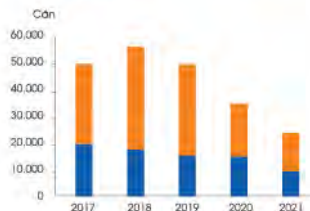
Đối với Thị trường căn hộ, nguồn cung mới tại Hà Nội giảm 12% và tại TP.HCM giảm 43% so với cùng kỳ năm ngoái, thấp nhất trong 5 năm qua. Nguồn cung mới tại Hà Nội đạt khoảng 16.000 căn và khoảng 11.500 căn tại TP.HCM. Là trung tâm văn hóa và kinh tế của Việt Nam, Hà Nội và TP.HCM là những thành phố có giá bán căn hộ chung cư cao nhất Việt Nam. Tính đến hết năm 2021, giá bán căn hộ trung bình tại Hà Nội khoảng VND 35 - 45 triệu/m² và TP.HCM khoảng VND 50 - 60 triệu/m². Dù tình hình dịch bệnh diễn ra phức tạp trong năm 2021, hầu như các dự án đều mở bán trực tuyến, giá bán của loại hình căn hộ tại TP.HCM và Hà Nội vẫn tăng lần lượt 14% và 10% theo năm.

NGUỒN CUNG MỚI THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ 2021

Nguồn cung mở bán mới

TP.HCM: 11.500 căn

Giảm 43% theo năm, thấp nhất kể từ năm 2015

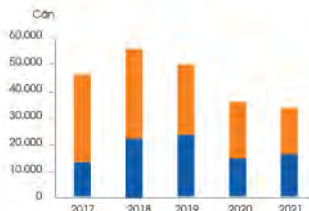


■ Nguồn cung từ dự án ■ Nguồn cung mới

Nguồn cung mở bán mới

Hà Nội: 16.000 căn

Giảm 12% theo năm



Nguồn: Viện Nghiên cứu thị trường Dat Xanh Services



Dự kiến, nguồn cung lượng lại tại TP.HCM sẽ phục hồi chậm và đạt mức tương tự như năm 2018 - 2019 với khoảng 20.000 - 30.000 căn vào năm 2022 - 2023. Sau đó, thị trường dự kiến sẽ duy trì số lượng nguồn cung mới khoảng 30.000 căn. Điều này cũng xét đến sự cạnh tranh từ các tỉnh lân cận có cơ sở hạ tầng được cải thiện. Tại Hà Nội, nguồn cung mới ra mắt dự kiến tăng lên 22.000- 32.000 căn vào năm 2022 - 2023 với điều kiện COVID-19 được kiểm soát tốt.

NGUỒN CUNG VÀ GIÁ BÁN THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ 2022-2023

Giá bán TP.HCM 2022-2023 **Tăng 12% - 18%**



■ Hà Nội ■ TP.HCM

Giá bán Hà Nội 2022-2023 **Tăng 5% - 10%**



Nguồn: Viện Nghiên cứu thị trường Dat Xanh Services

Ảnh hưởng bởi Đại dịch COVID-19, tỷ lệ hấp thụ chung khá thấp trong thời gian giãn cách xã hội, tuy nhiên tình hình đã cải thiện từ quý IV/2021 nhờ các dự án mới được mở bán, điều đặc biệt là tỷ lệ hấp thụ khá tốt đối với phân khúc bất động sản hạng sang và cao cấp. Với triển vọng này, kỳ vọng tình hình dịch bệnh sẽ sớm được kiểm soát, nguồn cung sẽ được cải thiện và tăng mạnh vào 6 tháng cuối năm 2022. Với các yếu tố đầu vào của sản xuất đều tăng, giá bán bất động sản mới dự kiến không giảm mà tiếp tục tăng khoảng 5%-18% tùy khu vực và tùy loại hình sản phẩm.



KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG NĂM 2021

Những con số biết nói

Tổng Doanh thu

4.371 tỷ



Tăng **1.080 tỷ** so với cùng kỳ
tương đương tăng **33%**

Doanh Thu Môi Giới

2.978 tỷ



Tăng **320 tỷ** so với cùng kỳ
tương đương tăng **12%**

Biên Lợi Nhuận Gộp

61%



Biên lợi nhuận gộp của Đất Xanh Services
qua các năm đều cao trên **60%**

Quy Mô Tài Sản

15.148 tỷ



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

Vốn Hoá Thị Trường

13.361 tỷ



TOP 1 quy mô
vốn hoá
so với các doanh nghiệp cùng ngành

Hệ số nợ vay trên VCSH

0,146



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

Thị Phần

33%



TOP 1 thị phần
môi giới sơ cấp
theo sản lượng bán

Nhân Viên Kinh Doanh

10.000



Môi giới có hợp đồng lao động hợp tác với DXS
tăng trưởng **26%/năm**

Cộng Tác Viên

100.000



tăng trưởng **22%/năm**

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

~ 1.000

Công Ty Con

56



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

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH 2021

Năm 2021 khởi đầu với nhiều tin hiệu lạc quan. Các chỉ số thực hiện trong những tháng đầu năm đều có tăng trưởng rất tốt so với năm 2020 Việt Nam chống dịch thành công, khi biến thể Delta xuất hiện, nền kinh tế không chỉ nhen Việt Nam mà toàn thế giới chịu ảnh hưởng nặng nề của đại dịch Covid. Sau giãn cách kéo dài, GDP quý của Việt Nam lần đầu tăng trưởng âm, và kết quả GDP cả năm chỉ đạt 2,58%, thấp hơn so với năm 2020 là 2,91% và thấp nhất từ năm 1986 tới nay.

Các hoạt động kinh tế trong nước và với đối tác quốc tế nổi chung và ngành bất động sản nổi neng cùng như Đất Xanh Services cũng không thể tránh khỏi ảnh hưởng tiêu cực. Kết quả kinh doanh của Quý 01 và Quý 02 của năm 2021 cho thấy sự tăng trưởng so với cùng kỳ năm 2020 với mức tăng trưởng ấn tượng lần lượt là 58,3% và 89,0%. Tuy nhiên khi biến thể Delta xuất hiện và tình hình dịch lan rộng, Chính phủ Việt Nam đã thực hiện hàng loạt các biện pháp giãn cách xã hội trong suốt Quý 03 năm 2021, gây ảnh hưởng nặng nề đến các hoạt động tiến hành bán hàng của Công ty. Khi Chính Phủ bắt đầu mở cửa dần dần trở lại vào đầu Quý 04 năm 2021, tầm tay của khách hàng và nhà đầu tư cũng dần trở lại e ngại. Thị trường bất động sản chỉ mới dần hồi phục vào cuối Quý 04. Điều này đã dẫn đến kết quả kinh doanh của Công ty trong Quý 03 và Quý 04 năm 2021 có sự sụt giảm đáng kể so với cùng kỳ năm 2020, trong khi đây thường là hai quý sôi động nhất của thị trường bất động sản.

Trước những thách thức đặt ra bởi đại dịch COVID cũng như nền kinh tế tăng trưởng chậm lại, Công ty đã đạt được những kết quả đáng ghi nhận trong hoạt động kinh doanh của năm vừa qua, cụ thể:

- Doanh thu thuần tăng trưởng 33,2% so với cùng kỳ, tương ứng đạt 4.329 tỷ đồng, chủ yếu do:

(1) Sự tăng trưởng từ doanh thu bán căn hộ, nhà phố và đất nền so với năm trước, tăng 310%, đạt 1.329 tỷ đồng, đến từ doanh thu bán hàng của một số dự án đã hệ thống Đất Xanh Services trên toàn quốc phát triển hoặc phân phối.

(2) Doanh thu dịch vụ bất động sản tăng trưởng 11,9%, đạt 2.978 tỷ đồng, chủ yếu từ sự tăng trưởng trong 06 tháng đầu năm khi chưa chịu ảnh hưởng nặng nề của đại dịch Covid-19. Từ quý III/2021, do ảnh hưởng khi dịch covid lần thứ 4 bùng phát, việc triển khai hoạt động bán hàng bị gián đoạn nghiêm trọng, nhu cầu mua bất động sản trong thời gian giãn cách suy giảm nghiêm trọng, dẫn đến doanh thu dịch vụ bất động sản trong 06 tháng cuối năm sụt giảm mạnh, giảm 40% so với năm trước.

Kết quả hoạt động kinh doanh (triệu đồng)	Cả năm		06 tháng đầu năm		06 tháng cuối năm	
	Năm 2021	Năm 2020	Năm 2021	Năm 2020	Năm 2021	Năm 2020
	Tổng doanh thu	4.370.954	3.256.083	2.145.809	944.846	2.225.144
Trong đó:						
Doanh thu dịch vụ bất động sản	2.978.284	2.661.216	1.814.459	709.028	1.163.825	1.952.188
Doanh thu từ bán căn hộ, nhà phố và đất nền	1.329.361	429.141	306.332	224.498	1.023.029	204.642
Doanh thu từ dịch vụ xây dựng	-	140.927	-	-	-	140.927
Doanh thu dịch vụ khác	63.309	24.799	25.018	1.132	3.829	13.479
Giảm từ doanh thu	(42.148)	(687)	(18.047)	-	(24.101)	(687)
DOANH THU THUẦN	4.328.806	3.249.212	2.127.762	944.846	2.201.044	2.304.367

- Chi phí giá vốn tăng 82,6%, tương ứng 1.667 tỷ đồng, cao hơn mức tăng trưởng của doanh thu, chủ yếu do giá vốn của dịch vụ bất động sản tăng 86,8%. Nguyên nhân chủ yếu do cơ cấu của doanh thu dịch vụ bất động sản, năm 2021 có tỷ trọng doanh thu mỗi giới truyền thông cao hơn so với năm 2020.

Kết quả hoạt động kinh doanh (triệu đồng)	Cả năm	
	Năm 2021	Năm 2020
Giá vốn dịch vụ bất động sản	858.652	459.765
Giá vốn bán căn hộ, nhà phố và đất nền	762.027	289.823
Giá vốn dịch vụ xây dựng	-	144.843
Giá vốn dịch vụ khác	46.783	18.505
TỔNG GIÁ VỐN	1.667.463	912.937

- Chi phí bán hàng và quản lý doanh nghiệp tăng 51,4%, tương ứng 1.396 tỷ đồng, so với 922 tỷ đồng của cùng kỳ năm trước. Nguyên nhân chủ yếu do:

(1) Chi phí lương thuộc chi phí bán hàng tăng 35,9% và chi phí lương thuộc chi phí quản lý doanh nghiệp tăng 32,2%, chủ yếu do Công ty mở rộng hệ thống thêm nhiều địa bàn mới và đầu tư cho các mảng kinh doanh mới. Ngoài ra, Công ty vẫn duy trì và đẩy mạnh hoạt động phát triển nhân sự nhằm đảm bảo nguồn nhân lực thực hiện các kế hoạch trong tương lai.

(2) Chi phí quảng cáo tăng 44,2%, tương ứng với sự tăng trưởng của doanh thu.

(3) Chi phí dự phòng tăng 217%, tương ứng 259 tỷ đồng, so với 81 tỷ đồng năm 2020, chủ yếu do trích lập thêm các khoản dự phòng phải thu quá hạn.

- Ảnh hưởng của các yếu tố trên đã tác động đến lợi nhuận sau thuế (chưa trừ lợi ích cổ đông thiểu số) khi ghi nhận lợi nhuận là 873 tỷ đồng, giảm 23% so với lợi nhuận năm 2020 là 1.135 tỷ đồng.

Năm 2021 là một năm khó khăn chung của toàn nền kinh tế, trong đó có DXS. Ảnh hưởng của đại dịch Covid gây ra nhiều rủi ro và thách thức dẫn đến kết quả kinh doanh thấp hơn dự kiến và chưa đạt kế hoạch kỳ vọng. Mặc dù vậy, Ban lãnh đạo cũng kịp thời can thiệp bổ nhân viên Đất Xanh Services vẫn cho thấy sự nỗ lực không ngừng nghỉ vượt qua thách thức khi vẫn mang về kết quả lợi nhuận là 873 tỷ đồng, bất chấp bởi cảnh 80% sản phẩm bất động sản tại Việt Nam phải ngừng hoạt động hoặc đóng cửa. Ngoài ra, trong năm 2021, Công ty cũng đã nỗ lực ghi lại nhiều dấu ấn nổi bật trên thị trường so với các doanh nghiệp cùng ngành, hoàn thành nhiều nền tảng công nghệ quan trọng, mở bán thành công nhiều dự án lớn, ký kết nhiều hợp đồng phân phối có giá trị lớn và đạt được nhiều giải thưởng vinh dự. Trong thời gian bị đại dịch Covid hoành hành được kiểm soát, với các hợp đồng phân phối đã ký kết giá trị hàng chục ngàn tỷ đồng sẽ thúc đẩy hoạt động kinh doanh của Công ty tăng trưởng thực sự mạnh mẽ.

CƠ CẤU DOANH THU VÀ LỢI NHUẬN GỘP

Kết quả hoạt động kinh doanh (triệu đồng)	Cả năm			
	Năm 2021	Tỷ trọng (%)	Năm 2020	Tỷ trọng (%)
Tổng doanh thu	4.370.954		3.256.083	
Trong đó:				
Doanh thu dịch vụ bất động sản	2.978.84	69%	2.661.216	82%
Doanh thu từ bán căn hộ, nhà phố và đất nền	1.329.361	31%	429.141	13%
Doanh thu từ dịch vụ xây dựng	-	-	140.927	4%
Doanh thu dịch vụ khác	63.309	1%	24.799	1%
Giảm trừ doanh thu	(42.148)	-1%	(6.870)	0%
DOANH THU THUẦN	4.328.806	100%	3.249.212	100%

Kết quả hoạt động kinh doanh (triệu đồng)	Cả năm			
	Năm 2021	Tỷ trọng (%)	Năm 2020	Tỷ trọng (%)
Lợi nhuận gộp				
Trong đó:				
Lợi nhuận gộp dịch vụ bất động sản	2.119.632	80%	2.201.450	94%
Lợi nhuận gộp bán căn hộ, nhà phố và đất nền	567.334	21%	139.317	6%
Lợi nhuận gộp dịch vụ xây dựng	0	0%	-3.916	0%
Lợi nhuận gộp dịch vụ khác	16.526	1%	6.294	0%
Giảm trừ doanh thu	(42.148)	-2%	(6.870)	-0%
TỔNG LỢI NHUẬN GỘP	2.661.343	100%	2.336.275	100%



Mảng dịch vụ bất động sản

Mảng dịch vụ bất động sản là mảng chủ đạo và đóng góp lớn nhất cho doanh thu và lợi nhuận của Công ty (với 69% tổng doanh thu và 80% tổng lợi nhuận trong năm 2021). Với thị phần mảng môi giới bất động sản lớn nhất cả nước, cùng với mạng lưới phân phối và đội ngũ nhân viên có kinh nghiệm, chuyên môn cao là các yếu tố góp phần tạo nên kết quả kinh doanh vừa qua. Mặc dù chịu nhiều tác động tiêu cực do dịch bệnh, năm 2021 doanh thu dịch vụ bất động sản của DXS vẫn tăng trưởng 11,9% , với giá trị khả án tương đương đạt 2.978 tỷ đồng, cao hơn vượt bậc so với đối thủ cùng ngành, cho thấy sự nỗ lực mạnh mẽ của tập thể lãnh đạo và nhân viên của Công ty trong bối cảnh khó khăn của nền kinh tế. Hiện tại dịch bệnh đã dần được kiểm soát, và cùng với đó là những chính sách hỗ trợ nền kinh tế từ chính phủ thì ngành bất động sản đã phần nào hồi phục và sẽ phát triển trở lại trong năm tiếp theo.

Đóng góp vào mảng dịch vụ bất động sản chủ yếu đến từ hoạt động dịch vụ môi giới so cấp, bao gồm dịch vụ môi giới truyền thống và dịch vụ môi giới toàn diện. Hoạt động dịch vụ môi giới bán lại tuy chưa đóng góp nhiều vào kết quả năm 2021 nhưng cũng mang lại những kết quả bước đầu có ý nghĩa, theo đó Công ty đã hoàn thành các nền tảng công nghệ hiện đại và hiệu quả phục vụ cho hoạt động môi giới bán lại, hứa hẹn sẽ mang lại kết quả mạnh mẽ trong các năm sắp tới.

Mảng đầu tư phát triển bất động sản

Đây là mảng đóng góp lớn tiếp theo vào doanh thu và lợi nhuận cho Công ty (với 31% tổng doanh thu và 21% tổng lợi nhuận gộp trong năm 2021). Trong năm 2021, Công ty đã mở bán thành công và ghi nhận doanh thu từ dự án Regal Pavilion do Công ty đầu tư phát triển, mang lại kết quả doanh thu tăng trưởng đáng kể (310% so với 2020) cho mảng kinh doanh này.

Các mảng dịch vụ khác

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

TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH



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

Thông qua các chỉ tiêu tài chính cho thấy Công ty vẫn duy trì sức khỏe tài chính khỏe mạnh, khả năng thanh khoản tốt, cơ cấu nợ an toàn, khả năng sinh lợi tốt. Việc duy trì ổn định các hệ số cho thấy Công ty luôn nỗ lực duy trì quản trị tài chính tốt.

Phân tích khả năng thanh toán

Các chỉ tiêu về khả năng thanh toán của Công ty trong năm 2021 khá ổn định so với năm 2020 và ở mức thanh khoản tốt, góp phần duy trì hoạt động và triển khai các dự án của Công ty trước bối cảnh khó khăn trong năm qua.

Phân tích cơ cấu vốn

Trong năm 2021, các chỉ tiêu cơ cấu vốn vẫn giữ ổn định so với năm 2020, trong đó hệ số nợ trên tổng tài sản của năm 2021 và 2020 lần lượt là 48,75% và 47,37%; hệ số nợ vay trên tổng tài sản của năm 2021 và 2020 là 7,47% và 6,99%.

Các hệ số trên cho thấy cơ cấu tài chính của Công ty vẫn được giữ ở mức rủi ro tương đối thấp. Hệ số nợ vay thấp và hệ số chi trả lãi vay cao, điều này cho thấy hiện nay Công ty chỉ mới vay nợ rất ít, và vẫn còn nguồn tài trợ vay đáng kể có thể huy động thêm để tài trợ cho các dự án mới của Công ty trong thời gian tới.

Phân tích năng lực hoạt động

Năm 2021, phần lớn các chỉ tiêu về năng lực hoạt động của Công ty vẫn có xu hướng ổn định so với năm 2020; cụ thể:

- Vòng quay tổng tài sản: năm 2021: 0,33 so với năm 2020: 0,32. Hệ số vòng quay trên khá ổn định, cho thấy với năng lực hiện tại của Công ty, 1 đồng tài sản có thể tạo ra được 0,3 đồng doanh thu.
- Vòng quay hàng tồn kho: năm 2021: 0,91 so với năm 2020: 0,64, do chủ yếu trong năm 2021, Công ty triển khai bán hàng và ghi nhận doanh thu dự án Regal Pavilion.
- Vòng quay khoản phải thu khách hàng: năm 2021: 2,68 so với năm 2020: 2,07. Hệ số vòng quay này tăng so với năm 2020, cho thấy khả năng thu hồi nợ tốt hơn so với năm 2020.

Phân tích khả năng sinh lợi

Trong năm 2021, vấn đề dịch bệnh bùng phát và lây lan nhanh chóng từ quý II/2021 đã buộc Chính phủ thực hiện hàng loạt biện pháp giãn cách xã hội, phong tỏa và hạn chế di chuyển, điều này gây ảnh hưởng tiêu cực đến hoạt động môi giới của Công ty trong quý III/2021 và nền kinh tế chỉ mới dần hồi phục vào cuối quý IV/2021, cũng với việc đầu tư chi phí mở rộng hệ thống, gia tăng nguồn lực nhân sự bán hàng và các mảng kinh doanh mới, dẫn đến kết quả lợi nhuận sụt giảm so với năm 2020, kéo theo các chỉ số khả năng sinh lợi sụt giảm theo, cụ thể:

- Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần (ROS): năm 2021 **20,18%** giảm so với năm 2020: **34,95%**
- Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu (ROE): năm 2021: **12,84%** giảm so với năm 2020: **20,80%**
- Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản (ROA): năm 2021: **6,66%** giảm so với năm 2020: **11,31%**
- Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần: năm 2021: **28,55%** giảm so với năm 2020: **43,16%**

TÌNH HÌNH TÀI SẢN

Khoản mục	Năm 2021		Năm 2020		Tăng/giảm 2021 so với 2020	
	Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	14.505.136	95,76%	10.525.322	94,7%	3.979.813	37,81%
1 Tiền và các khoản tương đương tiền	1.632.448	10,78%	1.146.331	10,35%	486.117	42,41%
2 Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	165.698	1,03%	110.454	1,00%	45.244	40,96%
3 Các khoản phải thu	10.560.212	69,71%	7.428.476	66,96%	3.131.736	42,16%
4 Hàng tồn kho	1.985.890	13,11%	1.699.034	15,31%	286.857	16,88%
5 Tài sản ngắn hạn khác	170.887	1,13%	141.028	1,27%	29.859	21,17%
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	642.676	4,24%	569.719	5,13%	72.957	12,81%
1 Các khoản phải thu dài hạn	65.081	0,43%	35.627	0,32%	29.454	82,67%
2 Tài sản cố định	194.608	1,28%	144.696	1,30%	49.911	34,49%
3 Bất động sản đầu tư	43.600	0,29%	46.133	0,42%	(2.533)	-5,49%
4 Tài sản dở dang dài hạn	59.958	0,40%	42.759	0,39%	17.199	40,22%
5 Đầu tư tài chính dài hạn	20.500	0,14%	30.500	0,27%	(10.000)	-32,79%
6 Tài sản dài hạn khác	258.929	1,71%	270.003	2,43%	(11.074)	-4,10%
TỔNG TÀI SẢN	15.147.811	100,00%	11.095.041	100,00%	4.052.770	36,53%

Tổng tài sản của Công ty tăng liên tục trong giai đoạn 2017 – 2021 và đạt 15,148 tỷ đồng tại thời điểm cuối năm 2021, tăng 36,53% so với cuối năm 2020, cho thấy quy mô của Công ty ngày càng phát triển mạnh mẽ. Tỷ trọng các loại tài sản trong tài sản ngắn hạn ổn định so với năm 2020.

Tài sản ngắn hạn duy trì ở mức cao, chiếm 95,76% tổng tài sản, đạt 14.505 tỷ đồng, tăng 37,81% so với thời điểm cuối năm 2020, trong đó:

- Tiền và các khoản tương đương tiền: đạt 1.632 tỷ đồng, chiếm 10,78% tổng tài sản, tăng 42,41% so với cuối năm 2020.
- Các khoản phải thu: khoản mục chiếm tỷ trọng lớn nhất trong tổng tài sản, chiếm 69,71% tổng tài sản, đạt 10.560 tỷ đồng, tăng 42,16% so với cuối năm 2020, trong đó chiếm tỷ trọng lớn nhất là khoản mục Phải thu ngắn hạn khác, tăng từ 5.556 tỷ đồng vào cuối năm 2020 lên 8.339 tỷ đồng vào cuối năm 2021, chủ yếu đến từ các khoản ký quỹ cho các hợp đồng phân phối bất động sản, góp phần bổ sung dòng kế vào nguồn hàng phân phối cho Công ty cho thuê lại.
- Hàng tồn kho: đạt 1.986 tỷ đồng, chiếm 13,11% tổng tài sản, tăng 16,88% so với cuối năm 2020. Hàng tồn kho chủ yếu bao gồm bất động sản xây dựng dở dang, đến từ các dự án mà Công ty đang đầu tư và phát triển như Regal Maison, Regal Victoria, sẽ được Công ty triển khai trong các năm tới.
- Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn: chủ yếu bao gồm khoản tiền gửi ngắn hạn có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng tại ngân hàng với mức lãi suất từ 4-5%/năm, đạt 166 tỷ đồng, chiếm 1,03% tổng tài sản, tăng 40,96% so với cuối năm 2020.

Tài sản dài hạn của Công ty chiếm tỷ trọng thấp, chỉ chiếm 4,24% tổng tài sản, đạt 642 tỷ đồng vào cuối năm 2021, chủ yếu bao gồm tài sản cố định, bất động sản đầu tư và chi phí xây dựng cơ bản dở dang.

TÌNH HÌNH NGUỒN VỐN

Khoản mục	Năm 2021		Năm 2020		Tăng/giảm 2021 so với 2020	
	Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)
A. NỢ PHẢI TRẢ	7.384.286	48,75%	5.256.704	47,37%	2.128.582	40,60%
1 Nợ ngắn hạn	7.213.630	47,62%	5.104.231	46,00%	2.109.399	41,35%
2 Nợ dài hạn	170.656	1,13%	151.473	1,37%	19.183	12,66%
Trong đó:						
Vay	1.130.993	7,47%	775.594	6,99%	355.399	45,82%
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU	7.763.525	51,25%	5.839.337	52,63%	1.924.188	32,95%
1 Vốn góp	3.582.012	23,66%	3.224.710	29,06%	357.302	11,08%
2 Thặng dư vốn cổ phần	1.105.361	7,30%	340.683	3,07%	764.678	224,45%
3 Lợi nhuận chưa phân phối	941.845	6,22%	455.991	4,11%	485.855	106,55%
4 Lợi ích cổ đông thiểu số	2.138.574	14,12%	1.822.220	16,42%	316.353	17,36%
5 Khác	(4.267)	-0,03%	(4.267)	-0,04%	-	0,00%
TỔNG NGUỒN VỐN	15.147.811	100,00%	11.095.041	100,00%	4.052.770	36,53%

Cơ cấu nợ phải trả

Cơ cấu nợ phải trả nhìn chung vẫn ổn định so với năm 2020, chiếm 48,75% tổng nguồn vốn, so với mức 47,37% của năm 2020. Tổng nợ phải trả tại thời điểm cuối năm 2021 ghi nhận 7,384 tỷ đồng, tương ứng mức tăng 40,50% so với cùng kỳ năm 2020, chủ yếu do tăng nợ phải trả ngắn hạn.

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

- Phải trả ngắn hạn khác: tăng từ 3.078 tỷ đồng cuối năm 2020 lên 4.553 tỷ đồng cuối năm 2021, tăng 47,9%, trong đó chủ yếu đến từ các khoản thu hộ tiền cho chủ đầu tư, tăng từ 2.703 tỷ đồng cuối năm 2020 lên 3.944 tỷ đồng cuối năm 2021. Điều này cho thấy sự tăng trưởng trong hoạt động kinh doanh tại thời điểm cuối năm 2021 so với 2020.
- Vay ngắn hạn và dài hạn: tăng từ 776 tỷ đồng cuối năm 2020 lên 1.131 tỷ đồng cuối năm 2021, tăng 45,82%, chủ yếu do tăng thêm các khoản vay lưu động từ ngân hàng để tài trợ cho kỳ quỹ các dự án mới và các hoạt động khác. Mục nợ vay trên tương đối thấp, chỉ chiếm 7,47% tổng nguồn vốn cho thấy hiện nay Công ty chỉ mới vay nợ rất ít, tương đối an toàn, đảm bảo khả năng thích ứng với những thay đổi trong chính sách tài trợ, tiềm tế của nền kinh tế và vẫn còn nguồn tài trợ vay đáng kể có thể hỗ trợ đồng thời để tài trợ cho các dự án mới của Công ty trong thời gian tới.

Nguồn vốn chủ sở hữu

Nguồn vốn chủ sở hữu của Công ty tăng từ 5,839 tỷ đồng cuối năm 2020 lên 7,764 tỷ đồng cuối năm 2021, tăng 32,95%, chủ yếu do:

- Vốn góp tăng từ 3.225 tỷ đồng cuối năm 2020 lên 3.582 tỷ đồng cuối năm 2021 và thặng dư vốn cổ phần tăng từ 341 tỷ đồng cuối năm 2020 lên 1.105 tỷ đồng cuối năm 2021 do kết quả của đợt tăng vốn từ phát hành cổ phiếu lần đầu ra công chúng trong tháng 05/2021.

Lợi nhuận chưa phân phối và lợi ích cổ đông thiểu số tăng so với năm 2020 do kết quả lãi trong năm 2021, chia sẻ cho Công ty mẹ và Cổ đông thiểu số.

KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG NĂM 2022

Với thông điệp “Vững bước hiện tại, đột phá tương lai” Ban lãnh đạo DXS tiếp tục thực hiện chiến lược đầy tham vọng năm 2022 sau năm 2021 khó khăn do ảnh hưởng của dịch bệnh Covid. DXS tập trung vào 6 nhiệm vụ trọng tâm trong năm 2022:

Tăng mạnh Quy mô Hệ thống



Đa dạng hóa nguồn sản phẩm



Đẩy mạnh thị trường môi giới bán lại



Đẩy mạnh dịch vụ tài chính BĐS



Cải tiến nền tảng Công nghệ dịch vụ Bất động sản



Tiếp tục triển khai chuyển đổi số toàn diện



Tăng mạnh quy mô Hệ thống

DXS hiện đang đứng đầu thị trường môi giới bán mới, chiếm 33% thị phần môi giới bán mới (gấp đôi so với đối thủ đứng thứ 2) theo thống kê của Savills. Với định hướng “vững bước hiện tại, đột phá tương lai”, DXS tiếp tục mở rộng mạnh Hệ thống phân phối trên khắp cả nước, mục tiêu đạt 40% thị phần 2022 và 60% thị phần trong 3 năm tiếp theo.

Hiện tại DXS đang sở hữu 56 Công ty con cháu phủ khắp 63 tỉnh thành. Năm 2021 DXS tiếp tục gia tăng thêm 12 Công ty trong Hệ thống để tăng cường độ phủ thị trường và mạng lưới phân phối. DXS đang chiếm 40% thị phần Miền Bắc, 60% thị phần Miền Trung, 80% thị phần Miền Tây và 18% thị phần Miền Nam. DXS đạt mục tiêu sẽ tập trung mở rộng và gia tăng thị phần miền Nam và mở rộng thị trường Quốc tế năm 2022.

Đa dạng hóa nguồn sản phẩm

Hiện nay các dự án DXS phân phối tập trung chủ yếu các sản phẩm có giá trị ở tầm trung và cao cấp. Năm 2022, DXS định hướng sẽ mở rộng thêm các phân khúc sản phẩm bất động sản nghỉ dưỡng, bất động sản hạng sang tại các thị trường trọng điểm trên toàn quốc.

Đẩy mạnh thị trường môi giới bán lại

Thị trường môi giới bán lại là thị trường rất sôi động, chưa có tổ chức lớn chuyên nghiệp tham gia, nguồn cung cầu sẽ không bao giờ cạn, đây là thị trường được kỳ vọng sẽ tăng trưởng vượt bậc trong tương lai, là ngành kinh doanh sẽ mang đến nguồn thu lớn trong chiến lược dài hạn của doanh nghiệp môi giới Bất động sản. Tuy nhiên, chỉ những đơn vị có thế mạnh về môi giới bán mới, hệ thống bán hàng, công nghệ và tiềm lực tài chính mạnh mới có thể tham gia vững chắc vào thị trường to lớn này. Do đó, thâm nhập sâu vào thị trường môi giới bán lại là một trong những nhiệm vụ trọng tâm của DXS năm 2022.



Đẩy mạnh dịch vụ tài chính Bất động sản

Bên cạnh dịch vụ môi giới Bất động sản, DXS tiếp tục phát triển các dịch vụ liên quan Bất động sản để hoàn thiện hệ sinh thái dịch vụ Bất động sản. Trong đó, đặc biệt tập trung vào dịch vụ tài chính Bất động sản bao gồm môi giới cho vay Bất động sản và bảo hiểm Bất động sản. Dịch vụ tài chính Bất động sản được DXS triển khai thông qua nền tảng Fina. Fina là một nền tảng công nghệ cho phép người dùng có thể tìm kiếm, so sánh và lựa chọn chính xác các giải pháp tài chính phù hợp với nhu cầu của mình bao gồm các khoản vay mua nhà, các gói bảo hiểm hoặc các sản phẩm đầu tư. Fina đã kết nối với 30 tổ chức tài chính trong đó bao gồm các tổ chức đáng chú ý như VCB, VIB, MB, Viet, Standard Chartered, UOB, Hong Leong, PVI, PFI... Mục tiêu năm 2022 Fina sẽ giải quyết 20.000 sản phẩm dịch vụ tài chính Bất động sản cho khách hàng của DXS.

Cải tiến nền tảng Công nghệ dịch vụ Bất động sản

Mẫu chất Dat Xanh Services thâm nhập vào các thị trường mới nhằm hoàn thiện Hệ sinh thái dịch vụ Bất động sản là đầu tư vào công nghệ. Nền tảng công nghệ mạnh mẽ kết nối tất cả các mảng kinh doanh dịch vụ nhằm hoàn thiện trải nghiệm khách hàng khi thực hiện các giao dịch từ mua bán, cho thuê, vay vốn... Công nghệ được áp dụng sâu rộng để hỗ trợ nhân viên kinh doanh, tăng hiệu quả kinh doanh của đội ngũ bán hàng từ công cụ trao đổi thông tin, từ các kiến thức bất động sản được số hóa để nhân viên có thể truy cập, học tập lại bất kỳ lúc.

Năm 2021 DXS đã thành công khi ra mắt các nền tảng công nghệ cho mảng môi giới bán mới và cộng đồng môi giới, dịch vụ tài chính Bất động sản cho phép mở rộng khả năng tiếp cận khách hàng một cách nhanh chóng thông qua việc kết nối, tương tác giữa Chủ đầu tư, đơn vị phân phối (nhân viên kinh doanh) và khách hàng. Năm 2022, DXS sẽ ra mắt các nền tảng môi giới bán lại và tập ưu hóa các tính năng của các nền tảng để tất cả các đối tượng tham gia thị trường Bất động sản bao gồm người bán, người mua, môi giới đều có thể tạo thu nhập một cách thuận lợi trên các nền tảng của DXS.

Tiếp tục triển khai chuyển đổi số toàn diện

DXS cùng Công ty mẹ sẽ triển khai tổng thể và toàn diện dự án chuyển đổi số hệ thống quản trị trên nền tảng SAP, nhằm chuẩn hóa toàn bộ các quy trình nghiệp vụ theo thông lệ tốt nhất, báo cáo chứng từ, tập trung dữ liệu thành hệ thống kiến trúc có tính minh bạch cao từ đó liên kết chặt chẽ quy trình vận hành trong hoạt động kinh doanh và quản trị doanh nghiệp, dựa trên năng lực công nghệ lõi, đặc biệt là các công nghệ AI, Cloud, Big Data...



KIÊN ĐỊNH
BƯỚC TIẾN

MỘT SỐ DỰ ÁN TIÊU BIỂU ĐANG PHÂN PHỐI NĂM 2022



The Dragon Castle (Miền Bắc)

Vị trí:

Hà Long, Quảng Ninh

Chủ đầu tư:

Công ty cổ phần tổ chức Nhà Quốc Gia - N.H.O

Quy mô diện tích:

13,196 m²

Tổng số sản phẩm:

3 tòa (25 tầng nổi + 2 tầng hầm), Tổng 1288 căn hộ

Đơn vị phân phối:

Đất Xanh Miền Bắc độc quyền 100%



Vinhomes Smart City (Miền Bắc)

Vị trí:

Nam Từ Liêm, Hà Nội

Chủ đầu tư:

Vingroup

Quy mô diện tích:

280 ha

Tổng số sản phẩm:

58 tòa chung cư, 98 căn biệt thự

Đơn vị phân phối:

Đất Xanh Miền Bắc



Eurowindow Park City Thanh Hoá

Vị trí:

Tp. Thanh Hoá

Chủ đầu tư:

Tập đoàn Eurowindow Holding

Quy mô diện tích:

6,7 ha

Tổng số sản phẩm:

216 căn nhà phố thương mại (Shophouse).

Đơn vị phân phối:

Đất Xanh Miền Bắc



Regal Victoria Quảng Nam

Vị trí:

Điện Ngọc, Quảng Nam - Đà Nẵng

Chủ đầu tư:

Công ty CP Đất Xanh Miền Trung

Quy mô diện tích:

22.500 m²

Tổng số sản phẩm:

67 căn biệt thự

Đơn vị phân phối:

Đất Xanh Miền Trung



Dragon Smart City Đà Nẵng

Vị trí: Liên Chiểu, Đà Nẵng

Chủ đầu tư:	Công ty Cổ phần đầu tư Sài Gòn Đà Nẵng
Quy mô diện tích:	78 ha
Tổng số sản phẩm:	Đất nền nhà liền kề (301.783m ²), Đất biệt thự, căn hộ cao cấp (67.905m ²)
Đơn vị phân phối:	Đất Xanh Miền Trung phân phối



Gem Riverside

Vị trí: Quận 2, TP HCM

Chủ đầu tư:	Công ty CP Tập Đoàn Đất Xanh
Quy mô diện tích:	12 ha
Tổng số sản phẩm:	1.670 căn hộ
Đơn vị phân phối:	Đất Xanh Services



Garden Riverside - Thủ Thừa, Long An

Vị trí:	Huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An
Chủ đầu tư:	Công ty Cổ phần phát triển Khu công nghiệp và Đô thị Thủ Thừa IDICO-CONAC
Quy mô diện tích	26.2 ha
Tổng số sản phẩm:	Nhà liền kề (3,73ha), Nhà liền kề vườn (2,54ha), Nhà biệt thự (4,10ha), Nhà ở cao tầng (0,91ha)
Đơn vị phân phối:	Đội Xanh Nam Bộ và Đội Xanh Miền Nam



Vạn Phát Avenue Sóc Trăng

Vị trí:	TP Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng
Chủ đầu tư:	Công ty TNHH XD Thương Mại Minh Châu.
Quy mô diện tích	42 ha
Tổng số sản phẩm:	1000 sản phẩm đất nền, nhà phố liền kề và biệt thự
Đơn vị phân phối:	Đội Xanh Miền Tây



Opal Cityview

Vị trí:

TP Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương

Chủ đầu tư:

Công ty CP Tập Đoàn Đất Xanh

Quy mô diện tích:

1,5 ha

Tổng số sản phẩm:

1600 căn hộ cao cấp

Đơn vị phân phối:

Đất Xanh Services



Regal Pavillon Đà Nẵng

Vị trí:

Hải Châu, Đà Nẵng

Chủ đầu tư:

Công ty CP Đất Xanh Miền Trung

Quy mô diện tích:

1,3 ha

Tổng số sản phẩm:

96 shophouse 5 sao chuẩn quốc tế

Đơn vị phân phối:

Đất Xanh Miền Trung

05

QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP

Mô hình quản trị doanh nghiệp	78
Báo cáo của HĐQT	79
Báo cáo của Ủy ban kiểm toán	84
Luang, thưởng, thù lao, các khoản lợi ích khác của Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám Đốc	85
Quản trị rủi ro	86
Thông tin về cổ phiếu và quan hệ cổ đông	88



MÔ HÌNH QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP

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

QTCT tại DXS được thực hiện qua các nguyên tắc:

- 1 Đảm bảo cơ cấu quản trị hợp lý;
- 2 Đảm bảo hiệu quả hoạt động của Hội đồng quản trị, Ủy ban kiểm toán;
- 3 Đảm bảo quyền lợi của Cổ đông và những người có liên quan;
- 4 Đảm bảo đối xử công bằng giữa các cổ đông;
- 5 Đảm bảo công khai minh bạch mọi hoạt động của Công ty.

Hoạt động QTCT nổi bật trong năm 2021:

- Ngày 22/06/2021, Công ty ban hành Quy chế quản trị nội bộ công ty, áp dụng mô hình QTCT khi Công ty niêm yết cổ phiếu trên Sở giao dịch chứng khoán TP HCM theo Luật doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020; Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính Phủ chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán; Thông tư 116/2020/TT-BTC của Chính phủ hướng dẫn một số điều về quản trị công ty áp dụng đối với công ty đại chúng.
- Quy chế cũng quy định những nguyên tắc cơ bản về quản trị công ty để bảo vệ quyền và lợi ích pháp của cổ đông, thiết lập những chuẩn mực về hành vi, đạo đức nghề nghiệp của Thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám Đốc và người điều hành khác của Công ty.
- Ngày 04/05/2021, HĐQT bổ nhiệm ông Trần Thanh Tân là thành viên độc lập nhằm tăng cường vai trò giám sát của cổ đông, Nhà đầu tư đối với hoạt động của HĐQT.
- Hàng quý, Công ty cũng tổ chức các buổi su kiện gặp gỡ với nhà đầu tư trong và ngoài nước qua các nền tảng online nhằm được tiếp xúc, lắng nghe ý kiến của các nhà đầu tư và tăng tính minh bạch thông tin của Công ty.
- Các hoạt động của Công ty luôn được Công bố thông tin công khai, minh bạch, kịp thời theo đúng Luật định.

Kế hoạch cải tiến hoạt động QTCT trong năm 2022:

- Duy trì hoạt động HĐQT nhằm hướng tới đạt được kết quả hoạt động kinh doanh hiệu quả cho công ty và các cổ đông.
- Nâng cao vai trò và hiệu quả hoạt động của Ủy Ban kiểm toán.
- Tăng cường các hoạt động gặp gỡ, tiếp xúc và trao đổi với các Nhà đầu tư trong nước và nước ngoài.
- Công bố thông tin công khai, minh bạch, kịp thời theo đúng quy định.

BÁO CÁO CỦA HĐQT

Cơ cấu thành viên Hội đồng quản trị

Trong năm 2021, DXS đã thay đổi cơ cấu thành viên của HĐQT thông qua bổ nhiệm bổ sung Thành viên Hội đồng quản trị độc lập để thay thế cho Thành viên HĐQT từ nhiệm nhằm nâng cao năng lực, hiệu quả của HĐQT thông qua đó nâng cao hiệu quả hoạt động của công ty.

Ngoài ra ngày 18/10/2021, HĐQT cũng bổ nhiệm ông Nguyễn Trường Sơn làm Chủ tịch HĐQT để thực hiện cho các nhiệm vụ chiến lược trong giai đoạn 2021-2025 của DXS; Cùng cố với thế đầu mỗi giờ bán mới, phát triển nhanh mạnh mảng mới giờ bán lại.

Cơ cấu thành viên HĐQT năm 2021 như sau:

STT	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Ngày bắt đầu/không còn là thành viên HĐQT/ HĐQT độc lập	
			Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
01	Ông Nguyễn Trường Sơn	Chủ tịch HĐQT	18/10/2021	
		Thành viên HĐQT	18/10/2021	
02	Ông Lương Trí Thìn	Chủ tịch HĐQT	02/01/2020	18/10/2021
03	Bà Đỗ Thị Thái	Phó chủ tịch HĐQT	02/01/2020	04/05/2021
04	Ông Hà Đức Hiếu	Thành viên HĐQT	01/04/2019	
05	Ông Phạm Anh Khôi	Thành viên HĐQT	02/01/2020	
06	Ông Trần Thanh Tân	Thành viên độc lập HĐQT	04/05/2021	

Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động kinh doanh năm 2021

Năm 2021 là một năm đầy khó khăn, thách thức cho các doanh nghiệp tại Việt Nam vì ảnh hưởng nặng nề của Đại dịch Covid-19. HĐQT vẫn luôn bám sát, hỗ trợ và cùng với Ban điều hành quyết định về chiến lược phát triển hoạt động kinh doanh.

Việc dịch bệnh bùng phát và lây lan nhanh chóng vào giai đoạn tháng 6 đã buộc Chính phủ thực hiện hàng loạt biện pháp giãn cách xã hội, phong tỏa và hạn chế di chuyển; điều này gây ảnh hưởng lớn đến mảng kinh doanh mới giờ của Công ty. Tuy nhiên bằng các nỗ lực chuyển đổi, luôn cố gắng nỗ lực thay đổi để phù hợp, Đất Xanh là một trong những doanh nghiệp BĐS ứng dụng công nghệ trong quản trị và hoạt động bán hàng từ rất sớm. Với kinh nghiệm chuyên sâu trong mảng dịch vụ BĐS, công ty với kinh nghiệm ứng phó với Covid từ các đợt dịch năm 2020, nên đến lúc này, giữa cao điểm của đợt dịch hệ thống Đất Xanh vẫn hoạt động ổn định. Tuần thủ các chỉ thị về giãn cách xã hội tại một số địa phương trên toàn quốc, hệ thống Đất Xanh Services (DXS) đã chuyển đổi sang làm việc trực tuyến thay vì trực tiếp, nhân sự chuyên môn đều làm việc từ xa, nhưng công việc thường ngày và sự kết nối vẫn được duy trì.

Trong khi thị trường đang dần tập trung nghỉ ngơi với trạng thái "bình thường mới", thì hệ thống hơn 56 công ty thành viên DXS đã kích hoạt trạng thái làm việc từ xa một cách bình thường, gần như không có liên tục nghỉ dịch. Tất cả các công ty hỗ trợ làm việc từ xa được ứng dụng linh hoạt và đặc biệt quan trọng là việc ứng dụng nền tảng công nghệ Real Agent để bán hàng BĐS online một cách an toàn trong mùa dịch.



Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Tổng Giám đốc Công ty

Cũng trong năm 2021, nhằm tách bạch chức năng quản trị - điều hành theo các thông lệ quốc tế, HĐQT DXS bổ nhiệm bà Phạm Thị Nguyễn Thanh trở thành tân Tổng Giám đốc DXS - trực tiếp lãnh đạo điều hành các hoạt động của DXS. Trước đó bà Phạm Thị Nguyễn Thanh là Giám đốc điều hành của Công ty.

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

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

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

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

Tổng kết các cuộc họp, nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị năm 2021

STT	Số Nghị quyết	Ngày	Nội dung
01	01/2021/NQ-DXS/DHCD	14/01/2021	Thông qua thay đổi ngành nghề kinh doanh
02	02/2021/NQ-DXS/DHCD	27/01/2021	Thông qua Phương án chào bán cổ phiếu lần đầu ra công chúng. Thông qua Ủy quyền cho Hội đồng quản trị thực hiện các quyền quyết định liên quan. Thông qua Điều lệ công ty sửa đổi. Thông qua Quy chế nội bộ về quản trị Công ty. Thông qua Thành lập Ủy ban Kiểm toán nội bộ trực thuộc Hội đồng quản trị. Thông qua Giao Hội đồng quản trị tìm kiếm nhân sự vào thành viên
03	03/2021/NQ-DXS/DHCD	04/05/2021	Thông qua miễn nhiệm chức vụ Phó chủ tịch Hội đồng quản trị đối với bà Đỗ Thị Thái. Thông qua bầu thành viên Hội đồng quản trị độc lập Ông Trần Thanh Tân
04	04_1/2021/NQ-DXS/DHCD	22/06/2021	Thông qua thay đổi ngành nghề kinh doanh.
05	04_2/2021/NQ-DXS/DHCD	22/06/2021	Thông qua Ủy quyền Hội đồng quản trị đàm phán ký kết các giao dịch giữa công ty với bên liên quan.
06	04_3/2021/NQ-DXS/DHCD	22/06/2021	Thông qua kết quả chào bán cổ phiếu lần đầu ra công chúng. Thông qua toán văn Báo cáo của Hội đồng quản trị. Thông qua toán văn Báo cáo của Ủy ban Kiểm toán. Thông qua các Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2020. Thông qua lựa chọn đơn vị kiểm toán năm 2021. Thông qua chỉ trả thù lao thành viên HĐQT năm 2021 và kế hoạch chi trả thù lao các thành viên HĐQT năm 2021. Thông qua phương án phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ từ nguồn vốn chủ sở hữu (Cổ phiếu thường). Thông qua kế hoạch kinh doanh năm 2021. Thông qua kế hoạch phân phối lợi nhuận năm 2021. Thông qua thay đổi Điều lệ công ty. Thông qua thay đổi Quy chế nội bộ về quản trị công ty. Thông qua thay đổi Quy chế tổ chức và hoạt động của Hội đồng quản trị công ty phù hợp Điều lệ. Thông qua toán văn nội dung và ban hành Quy chế tổ chức và hoạt động của Ủy ban Kiểm toán.
07	04_4/2021/NQ-DXS/DHCD	22/06/2021	Thông qua toán văn Báo cáo của Hội đồng quản trị. Thông qua các Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2020. Thông qua lựa chọn đơn vị kiểm toán năm 2021. Thông qua chỉ trả thù lao thành viên HĐQT năm 2021 và kế hoạch chi trả thù lao các thành viên HĐQT năm 2021. Thông qua phương án phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ từ nguồn vốn chủ sở hữu (Cổ phiếu thường). Thông qua kế hoạch kinh doanh năm 2021. Thông qua kế hoạch phân phối lợi nhuận năm 2021. Thông qua thay đổi Điều lệ công ty. Thông qua thay đổi Quy chế nội bộ về quản trị công ty. Thông qua thay đổi Quy chế tổ chức và hoạt động của Hội đồng quản trị công ty phù hợp Điều lệ. Thông qua toán văn nội dung và ban hành Quy chế tổ chức và hoạt động của Ủy ban Kiểm toán.
08	05_01/2021/NQ-DXS/DHCD	09/12/2021	Thông qua phát hành cổ phiếu để trả cổ tức và phát hành cổ phiếu tăng vốn từ nguồn vốn chủ sở hữu.
09	05_02/2021/NQ-DXS/DHCD	09/12/2021	Thông qua điều chỉnh kế hoạch kinh doanh năm 2021.

Các cuộc họp của Hội đồng quản trị

Trong năm 2021, HĐQT DXS đã thực hiện 22 cuộc họp với sự tham gia của các Thành viên HĐQT để kịp thời đưa ra các quyết định nhanh chóng, phù hợp để giải quyết các vấn đề liên quan tới hoạt động kinh doanh của Công ty:

STT	Số Nghị quyết	Ngày	Nội dung
01	01/2021/NQ-HĐQT	13/01/2021	Thông qua chủ trương cầm cố/thế chấp tài sản tại Vpbank. Thông qua chủ trương cầm cố/thế chấp tài sản đảm bảo cho Trái phiếu
02	01A/2021/NQ-HĐQT	29/01/2021	Thay đổi đại diện vốn của DXS tại các công ty con
03	02/2021/NQ-HĐQT	30/01/2021	Thông qua Hồ sơ đăng ký chào bán cổ phiếu lần đầu ra công chúng
04	03/2021/NQ-HĐQT	26/02/2021	Thông qua Phương án chào bán cổ phiếu lần đầu ra công chúng
05	04/2021/NQ-HĐQT	26/02/2021	Thông qua Hồ sơ đăng ký chào bán cổ phiếu lần đầu ra công chúng
06	05/2021/NQ-HĐQT	29/03/2021	Thông qua Giá chào bán cổ phiếu lần đầu ra công chúng
07	07/2021/NQ-HĐQT	01/04/2021	Thông qua Triệu tập họp ĐHCĐ bất thường bầu TV HĐQT độc lập
08	05A/2021/NQ-HĐQT	07/04/2021	Thông qua thành lập Công ty con Dat Xanh International
09	06/2021/NQ-HĐQT	15/04/2021	Thông qua hợp tác kinh doanh dự án Hưng Thịnh Sunshine
10	08/2021/NQ-HĐQT	19/04/2021	Thông qua gia hạn thời gian chào bán cổ phiếu lần đầu ra công chúng tới ngày 26/04/2021
11	08A/2021/NQ-HĐQT	23/04/2021	Thông qua đề cử Thành viên Hội đồng quản trị độc lập ông Trần Thanh Tân
12	09/2021/NQ-HĐQT	29/04/2021	Thông qua Báo cáo Kết quả đợt chào bán cổ phiếu lần đầu ra công chúng
13	10/2021/NQ-HĐQT	10/05/2021	Thông qua niêm yết chứng khoán trên Sở Giao Dịch Chứng khoán TP.Hồ Chí Minh
14	12/2021/NQ-HĐQT	31/05/2021	Thông qua Bộ tài liệu Đại hội đồng cổ đông năm tài chính 2020
15	13/2021/NQ-HĐQT	15/06/2021	Thông qua Giá tham chiếu cho ngày giao dịch đầu tiên của cổ phiếu
16	14/2021/NQ-DXS/HĐQT	02/07/2021	Thông qua việc tạm thời chuyển giao dịch cổ phiếu niêm yết từ Sở Giao Dịch Chứng khoán TP.HCM sang Sở Giao Dịch Chứng khoán Hà Nội
17	15/2021/NQ-HĐQT	09/07/2021	Thông qua lựa chọn đơn vị kiểm toán độc lập thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính riêng và Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2021

STT	Số Nghị quyết	Ngày	Nội dung
18	16-01/2021/NQ-HĐQT	28/07/2021	Thông qua việc tiến khai Phương án phát hành cổ phiếu tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu Thông qua nội dung hồ sơ phát hành cổ phiếu tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu
19	16-02/2021/NQ-DXS/HĐQT	28/07/2021	Thông qua Chủ trương ký kết Hợp đồng giao dịch giữa Công ty với Bên liên quan trong hệ thống Thông qua Ủy quyền cho TGD quyết định các điều khoản và ký kết hợp đồng giao dịch giữa Công ty với Bên liên quan với giá trị Hợp đồng giao dịch nhỏ hơn 5% Tổng tài sản
20	17-01/2021/NQ-DXS/HĐQT	18/10/2021	Thông qua DXS góp vốn bổ sung vào Công ty Cổ phần Công nghệ Ihouzz
21	17-02/2021/NQ-DXS/HĐQT	18/10/2021	Thông qua DXS góp vốn bổ sung vào Công ty Cổ phần Dịch vụ tài chính Bất động sản Tulip
22	17-03/2021/NQ-DXS/HĐQT	18/10/2021	Thông qua miễn nhiệm ông Lương Trí Thìn với chức vụ Chủ tịch Hội đồng quản trị Thông qua việc bầu ông Nguyễn Trường Sơn giữ chức vụ Chủ tịch Hội đồng quản trị
23	17-04/2021/NQ-DXS/HĐQT	18/10/2021	Thông qua miễn nhiệm ông Nguyễn Trường Sơn với chức vụ Tổng giám đốc và Người đại diện theo pháp luật DXS Thông qua bổ nhiệm bà Phạm Thị Nguyễn Thanh giữ chức vụ Tổng giám đốc và Người đại diện theo pháp luật DXS
24	18-01/2021/NQ-DXS/HĐQT	28/10/2021	Thông qua miễn nhiệm chức danh Kế toán trưởng đối với bà Trần Thị Phương Loan Thông qua bổ nhiệm chức danh Kế toán trưởng đối với ông Nguyễn Huỳnh Quang Tuấn
25	18-02/2021/NQ-DXS/HĐQT	28/10/2021	Thông qua thay đổi người đại diện vốn các công ty con của DXS
26	18-03/2021/NQ-DXS/HĐQT	28/10/2021	Thông qua kế hoạch lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản về các nội dung: Phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2020 Phương án phát hành cổ phiếu để tăng vốn điều lệ từ nguồn vốn chủ sở hữu năm 2020 Điều chỉnh kế hoạch kinh doanh năm 2021
27	19-01/2021/NQ-DXS/HĐQT	13/12/2021	Thông qua chủ trương tham gia góp vốn thành lập Công ty Cổ phần Bất động sản ASE Land.
28	19-02/2021/NQ-DXS/HĐQT	13/12/2021	Thông qua việc miễn nhiệm bà Lê Trần Bích Thủy với chức vụ Phó Tổng Giám đốc.
29	20/2021/NQ-DXS/HĐQT	30/12/2021	Thông qua việc tiến khai phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2020 Thông qua việc tiến khai phương án phát hành cổ phiếu tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu Thông qua nội dung hồ sơ phát hành Thông qua HĐQT giao Tổng giám đốc tiến khai phương án phát hành

BÁO CÁO CỦA ỦY BAN KIỂM TOÁN

I. Hoạt động của Ủy Ban Kiểm toán (UBKT) trong năm 2021

1. Tổng kết các cuộc họp của UBCK

STT	Tên thành viên UBKT	Chức vụ	Số buổi họp tham dự	Tỷ lệ tham dự buổi họp
1	Ông Trần Thanh Tân	Chủ tịch UBKT	2/2	100%
2	Ông Hà Đức Hiếu	Thành viên UBKT	2/2	100%

2. Hoạt động của UBKT năm 2021

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

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

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

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

II. Kết quả giám sát đối với Hội Đồng Quản Trị, Tổng Giám Đốc và Người điều hành khác của Doanh nghiệp

1. Thẩm định Báo cáo tài chính, tình hình hoạt động, tình hình tài chính Công ty năm 2021:

UBKT đã giám sát sự trung thực BCTC thông qua việc áp dụng chính sách kế toán, lập và trình bày BCTC đúng quy định
UBKT đã thảo luận và xem xét kết quả kiểm toán của Kiểm toán độc lập:

- Công ty đã lập và công bố các Báo cáo tài chính định kỳ phù hợp với các quy định áp dụng đối với công ty niêm yết. Báo cáo tài chính bán niên và Báo cáo tài chính năm 2021 được soạn xét và kiểm toán bởi Công ty kiểm toán đúng theo quy định hiện hành.
- Không phát hiện có sai sót trọng yếu có thể làm sai lệch BCTC. BCTC năm 2021 được lập trung thực và hợp lý, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan.

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

2. Kết quả giám sát hoạt động của Hội đồng Quản Trị và Ban điều hành

Ban Tổng Giám đốc đã tổ chức thực hiện nội dung các Nghị quyết của Hội đồng quản trị/Đại hội đồng cổ đông đưa ra. Mặc dù tình hình kinh doanh gặp rất nhiều khó khăn do ảnh hưởng của dịch Covid-19, tuy nhiên công ty vẫn đảm bảo, duy trì được hoạt động kinh doanh ổn định và có lãi do những nỗ lực chuyển đổi trong việc áp dụng công nghệ bất động sản đồng thời luôn có các chiến lược kinh doanh kịp thời, phù hợp với tình hình thị trường.

III. Kế hoạch hoạt động trong năm 2022

- Rà soát, phân tích, đánh giá và ban hành các chính sách, quy định, nội quy điều chỉnh bổ sung phù hợp trong vận hành, kiểm soát hoạt động của Công ty;
- Theo dõi và giám sát Ban điều hành tổ chức thực hiện Nghị quyết ĐHĐCĐ, việc triển khai các Nghị quyết, Quyết định HĐQT, công tác điều hành hoạt động kinh doanh của công ty.
- Thẩm định Báo cáo tài chính năm 2021 và Báo cáo tài chính bán niên năm 2022.
- Đánh giá hoạt động của Ban Tổng giám đốc và những người điều hành Công ty.

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

Trong năm, căn cứ vào những đóng góp và năng lực điều hành của Ban lãnh đạo Tập đoàn, Tổng lương thường, thù lao và các lợi ích khác chi trả cho Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc năm 2021 là 6.225.139.939 đồng

QUẢN TRỊ RỦI RO



Trong quá trình hoạt động kinh doanh, công ty sẽ luôn phải đối diện với nhiều rủi ro phát sinh từ các yếu tố bên trong và bên ngoài công ty. Tại Đại Xanh Services, vấn đề trọng tâm để công tác quản trị rủi ro là nhằm giảm thiểu đồng quản trị cũng Ban điều hành luôn đưa ra những quyết định, chiến lược kinh doanh chính xác, hiệu quả đồng thời giảm thiểu tác động bất lợi trong quá trình điều hành, quản trị, qua đó tối thiểu thời gian, chi phí và nguồn lực của công ty.

Rủi ro về kinh tế

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

Năm 2021, nền kinh tế bị ảnh hưởng nặng nề từ tác động của dịch Covid-19. Có thể nói, năm vừa qua là một năm khó khăn đối với đất nước cũng như các doanh nghiệp tại Việt Nam và thế giới. Trước những diễn biến phức tạp của dịch Covid-19 cũng như tình hình kinh tế trên thị trường, Công ty luôn thường xuyên theo dõi, phân tích môi trường vĩ mô nền kinh tế nhằm dự phóng mức độ tác động của yếu tố rủi ro đến chiến lược tăng trưởng và đảm bảo môi trường vĩ mô nền kinh doanh. Công ty cũng đã thành lập Văn phòng nghiên cứu thị trường, nhóm nghiên cứu và tư vấn chiến lược có năng lực ứng dụng thực tiễn cao. Ngoài ra, Đại Xanh Covid 19 cũng đang làm thay đổi hành vi của người tiêu dùng, Công ty cũng đã ứng dụng những giải pháp công nghệ bất đồng sản phẩm nhằm thích ứng linh hoạt, đảm bảo hiệu quả hoạt động kinh doanh.

Rủi ro do môi trường, pháp luật, ngành

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

Công ty là công ty cổ phần, nhiệm vụ lý lẽ giao dịch chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh (HOSE), hoạt động trong lĩnh vực bất động sản. DXS luôn đảm bảo tuân thủ các văn bản pháp luật do Nhà nước quy định, trong đó trọng yếu là Luật Doanh nghiệp, Luật Công nghệ Thông tin, Luật Đất đai, Luật kinh doanh Bất động sản, các bộ luật về Thuế và các văn bản pháp luật khác liên quan đến các ngành nghề hoạt động của Công ty.

Năm 2021 là năm Chính phủ có nhiều chính sách hỗ trợ, khắc phục tình hình khó khăn do Covid-19 như Nghị định 92/2021 về miễn, giảm thuế TNDN, GTGT cho doanh nghiệp khó khăn; Quyết định 27/2021/QĐ-TTg về việc giảm tiền thuế đất của năm 2021; Nghị định 52/2021/NĐ-CP về gia hạn nộp thuế, miễn thuế năm 2021... Đồng thời, liên quan ngành bất động sản Chính phủ và các bộ ban ngành cũng đã ban hành nhiều Nghị định, Thông tư, Nghị quyết để tạo điều kiện thúc đẩy tiến độ các dự án công nghệ nhà ở đơn giản hóa các thủ tục... Đây là những thay đổi tích cực giúp điều chỉnh hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp. Tuy nhiên, quá trình này có thể dẫn đến tình trạng doanh nghiệp cấp nhật không kịp thời, làm ảnh hưởng đến tình hình luân chuyển nguồn vốn được đặt ra trong hoạt động kinh doanh của Công ty. Nhóm phân tích tài sản thường lưu ý rủi ro phát sinh liên quan đến yếu tố pháp lý trong quá trình hoạt động. Công ty thường xuyên cập nhật các văn bản pháp luật có liên quan đến hoạt động chuyển nhượng của Văn phòng Luật sư Hoàng Đại Xanh Services và bộ phận Pháp chế đồng thời tham khảo và thuế vụ vấn đề với những quy phạm pháp luật chuyên ngành khác có liên quan đến Công ty.

RỦI RO ĐẶC THÙ NGÀNH

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

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

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

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

Rủi ro từ phía nhà phát triển bất động sản

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

Với các dự án bất động sản có vị trí thuận lợi và thu hút được các khách hàng, nhà phát triển bất động sản có thể thu phần phối các sản phẩm mà không cần thông qua đơn vị trung gian như Đại Xanh Services. Tuy nhiên với các dự án có giá trị đơn thuần hoặc có vị trí kém thuận lợi và sự hấp dẫn, việc phân phối dựa vào thế mạnh của Đại Xanh Services là một lựa chọn hoàn toàn chính xác. Điều mạnh nhất của Đại Xanh Services là sở hữu mạng lưới bán hàng trải dài khắp 63 tỉnh thành cả nước, liên phòng ứng dụng công nghệ bất động sản và việc Công ty sở hữu quá các giá trị doanh thu làm của thị trường bất động sản trong gần 20 năm qua và hiểu được nhu cầu của khách hàng chính là các điểm chốt cho sự hợp tác giữa Đại Xanh Services và các đối tác phát triển bất động sản.

Tuy nhiên để giảm thiểu các rủi ro này, Ban lãnh đạo Đại Xanh Services ưu tiên phát triển kinh doanh theo hướng cung cấp dịch vụ mới giúp toàn phần nhằm tối đa hóa lợi nhuận và tận dụng hệ thống mạng lưới phân phối và khách hàng tài chính lành mạnh của Công ty. Ngoài ra công ty cũng chú trọng công nghệ, đẩy nhanh quá trình chuyển đổi số, ứng dụng công nghệ vào hoạt động kinh doanh nhằm nâng cấp vị thế trên thị trường.

Rủi ro cạnh tranh

Cạnh tranh trong kinh doanh luôn là vấn đề của mọi doanh nghiệp, không ngoại trừ Đại Xanh Services. Trong môi trường cạnh tranh, ưu thế thuộc về các doanh nghiệp có sức mạnh về vị trí chiến lược sản phẩm, dịch vụ, mạng đến các khách hàng tài chính lành mạnh và được khách hàng tin tưởng; và các doanh nghiệp có quy mô lớn, có tiềm lực tài chính vững, mạnh dân đầu tư mạnh mẽ hàng loạt các chiến lược tăng trưởng sản phẩm dịch vụ và lợi ích cho khách hàng.

Các nguy cơ cạnh tranh chính mà Công ty có thể gặp phải bao gồm: Cạnh tranh trực tiếp từ dịch vụ của các công ty mới gia nhập và Cạnh tranh của dịch vụ thay thế - đến từ chủ đầu tư tự túc chức năng luật phân phối riêng của mình.

Để giảm thiểu các rủi ro này, Công ty đã xây dựng chiến lược cạnh tranh phù hợp bằng cung cấp dịch vụ mới giải pháp phân, mạng lại dịch vụ liên kết cho chủ đầu tư và sự tận tâm của khách hàng. Công ty luôn luôn cần trong việc xử lý cạnh tranh bằng việc thường xuyên theo dõi diễn biến của thị trường, cập nhật những thay đổi về nhu cầu và thị hiếu của khách hàng, đồng thời không ngừng đổi mới công nghệ, chất lượng phục vụ để luôn luôn là đơn vị tiên phong trong lĩnh vực kinh doanh của Công ty.

Rủi ro thanh toán

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

Để giảm thiểu các rủi ro về mặt có liên quan về cung cấp dịch vụ nào cũng có thể gặp phải, trước trước các rủi ro này, Ban lãnh đạo Công ty đã chú trọng hợp tác đầu tư với các công ty phát triển bất động sản có thương hiệu trên thị trường, có uy tín, lành mạnh và tình hình tài chính và có kế hoạch phát triển bất động sản lâu dài.

Rủi ro quản trị công ty

Để ngăn ngừa các rủi ro trong quá trình hoạt động, với mỗi bước trong từng quy trình cụ thể, công ty đều xây dựng bộ quy chế đúng chuẩn và được tuân thủ, đồng thời thường xuyên cập nhật các văn bản pháp luật liên quan đến hoạt động chuyển nhượng bộ quy chuẩn liên tục được kiểm soát, cập nhật hoặc miễn để bắt kịp với sự phát triển của ngành nghề cũng như quy định của pháp luật. Ngoài ra với sự kết hợp chặt chẽ giữa Ban Tổng Giám đốc và các bộ phận, phòng ban liên quan các đồng ý việc mới phát sinh luôn được cấp nhật và liên hành xử dụng và hoàn thiện bộ Quy Trình, quy chế theo hướng chuyển trách, nâng cao vai trò tổng hành viên của Hội đồng quản trị và kịp thời xử lý các vấn đề phát sinh trong quá trình hoạt động kinh doanh, đảm bảo lợi ích lâu dài của cổ đông.

Các rủi ro khác

Một số rủi ro mang tính bất khả kháng từ cơ sở năng xảy ra nhưng xảy ra thì sẽ tác động đến tình hình kinh doanh của Công ty. Đó là những tình huống thiên tai (thần hàn, bão lụt, động đất, v.v...), chiến tranh hay dịch bệnh hiểm nghèo trên quy mô lớn.

Trong năm 2021, tình hình chính trường của nước ngoài, ĐKS bị vào là ứng trong những tình huống biến động của thị trường cũng đã phòng chống và kiểm soát dịch, với chủ trương ứng xử SK. Cùng với đó là sự đồng hành cùng Đại Xanh Services được cấp nhật tình hình nhà ở là tình, kho bãi, v.v., nhằm kiểm soát, truy vết nhân R, F, I. Đảm bảo khoanh vùng áp dụng chính sách trong nội bộ tổ chức và phòng, đảm bảo sức khỏe cho cán bộ công nhân viên.

THÔNG TIN VỀ CỔ PHIẾU & QUAN HỆ CỔ ĐÔNG

Thông tin về cổ phiếu

Tổng vốn điều lệ	3.682.012.080.000 đồng
Loại cổ phần	Cổ phiếu phổ thông
Mã chứng khoán	DXS
Tổng số cổ phiếu đã phát hành	358.201.208 cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	358.201.208 cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu quỹ	0 cổ phiếu

Cơ cấu cổ đông (tại ngày 31/12/2021):

STT	Đối tượng	Trong nước		Nước ngoài		Tổng cộng	
		Giá trị	Tỷ lệ (%)	Giá trị	Tỷ lệ (%)	Giá trị	Tỷ lệ (%)
	Số lượng cổ phần	277.987.218	77,61%	80.213.990	22,39%	358.201.208	100%
01	Tổ chức	226.056.824	63,11%	79.814.490	22,28%	305.871.314	85,39%
02	Cá nhân	51.930.394	14,50%	399.500	0,11%	52.329.894	14,61%
	Số lượng cổ đông	1.857	95,92%	79	4,08%	1.936	100%
01	Tổ chức	21	1,08%	47	2,43%	68	3,51%
02	Cá nhân	1.836	94,83%	32	1,65%	1.868	96,49%

Danh sách cổ đông lớn (tính đến ngày 31/12/2021)

STT	Tên cổ đông	Số GCN ĐKDN	Số cổ phần sở hữu	Tỷ lệ sở hữu
01	Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh	0303104343	201.597.496	56,28%
02	Victory Holding Investment Limited	1636906	29.000.000	8,10%



Các dấu mốc & Sự kiện tiêu biểu nổi bật hoạt động IR năm 2021:

STT	Ngày	Các dấu mốc & Sự kiện tiêu biểu nội bộ
01	23/03/2021	UBCKNN cấp Giấy chứng nhận Đăng ký chào bán cổ phiếu lần đầu ra công chúng cho DXS
02	29/03/2021	DXS chính thức ra thông báo về Chào bán cổ phiếu ra công chúng với tổng số lượng cổ phiếu chào bán: 71.660.228 cổ phiếu
03	06/05/2021	UBCKNN chấp thuận kết quả chào bán cổ phiếu lần đầu ra công chúng của DXS với tổng số cổ phiếu thực hiện phân phối: 71.560.300 cổ phiếu
04	06/05/2021	DXS chính thức trở thành công ty đại chúng
05	28/05/2021	DXS chính thức nhận Giấy chứng nhận đăng ký chứng khoán với mã chứng khoán "DXS" của Trung tâm lưu ký chứng khoán Việt Nam
06	25/06/2021	Sở GDCK TPHCM ra quyết định số 348/QĐ-SGDHCM về việc chấp thuận niêm yết cổ phiếu DXS
07	15/07/2021	Ngày giao dịch đầu tiên của cổ phiếu DXS trên SGDCK Hà Nội (HNX)
08	06/09/2021	Ngày giao dịch đầu tiên của cổ phiếu DXS trên SGDCK TP.HCM (HOSE)
09	18/08/2021	Lần đầu tiên tổ chức sự kiện gặp gỡ nhà đầu tư trong nước và ngoài nước: Quý 2- năm 2021
10	03/11/2021	Tổ chức sự kiện gặp gỡ nhà đầu tư trong nước và ngoài nước: Quý 3- năm 2021

06 PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

Mục tiêu phát triển bền vững – ESG

92

Nguyên tắc phát triển bền vững

93

Các lĩnh vực phát triển bền vững trọng yếu năm 2022

93

Hệ thống Công ty thành viên

94



PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

1. Mục tiêu phát triển bền vững - ESG

Nhóm kế thừa tầm nhìn và mục tiêu phát triển bền vững 10 Công ty mẹ - Công ty Cổ phần Tập đoàn Đai Xanh, Dai Xanh Services luôn gắn kết với 17 mục tiêu phát triển bền vững của Chương trình Nghị sự 2030:



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

2. Nguyên tắc phát triển bền vững

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

Đối với xã hội

- Phương châm luôn nỗ lực tạo ra các giá trị cho xã hội bên cạnh các giá trị kinh tế, nhằm góp phần tạo nên một cộng đồng cùng phát triển bền vững.
- Tích cực tham gia các hoạt động xã hội, hỗ trợ người có hoàn cảnh khó khăn nói chung và người dân chịu ảnh hưởng của dịch bệnh nói riêng.

Đối với công tác quản trị

- Xây dựng môi trường làm việc lành mạnh, duy trì tốt hoạt động kinh doanh trong mọi hoàn cảnh.
- Hoàn thiện hệ thống phúc lợi, luôn hướng về người lao động, xem người lao động là tài sản quý giá nhất.

Đối với Khách hàng và Đối tác

- Luôn đảm bảo quyền lợi cho khách hàng và Nhà đầu tư, nỗ lực hết mình để thực hiện các cam kết.
- Luôn đổi mới hướng nhằm nâng cao chất lượng dịch vụ, mang lại giá trị vượt trội cho khách hàng.

3. Các lĩnh vực phát triển bền vững trọng yếu năm 2022



Duy trì hoạt động liên tục trong bối cảnh gián cách diễn rộng do Covid-19

Hoàn thiện hệ thống phúc lợi, phát triển nguồn nhân lực (triển khai chương trình đào tạo liên tục; DXS 365)

Luôn đảm bảo trao đổi thông tin, công khai minh bạch với các bên liên quan, các cổ đông nhà đầu tư



Tham gia tích cực các hoạt động xã hội, hỗ trợ người dân bị ảnh hưởng bởi dịch bệnh

Triển khai các giải pháp công nghệ nhằm bảo vệ sức khỏe cộng đồng; là một ứng dụng Khai báo y tế Careplus.

HỆ THỐNG MẠNG LƯỚI CÔNG TY CON

STT	Tên công ty con	Địa chỉ	Lĩnh vực kinh doanh	Tỷ lệ biểu quyết (%)
-----	-----------------	---------	---------------------	----------------------

Công ty con trực tiếp của Công ty Cổ phần Dịch Vụ Bất Động Sản Đất Xanh

1	Công ty Cổ phần Đất Xanh Miền Trung	Số 52-54 đường Võ Văn Kiệt, Phường An Hải Đông, Quận Sơn Trà, Thành phố Đà Nẵng	Kinh doanh và môi giới BDS	55,00
2	Công ty Cổ phần Dịch vụ và Địa ốc Đất Xanh Miền Bắc	T18, Center Building, số 1, đường Nguyễn Huy Tưởng, Phường Thanh Xuân Trung, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội	Kinh doanh và môi giới BDS	63,5
3	Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Đất Xanh Miền Nam	27 Đinh Bộ Lĩnh, Phường 24, Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh và môi giới BDS	65,00
4	Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Đất Xanh Đông Nam Bộ	Lầu 14 Tòa nhà Sonadez, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh và môi giới BDS	70,00
5	Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Đất Xanh Miền Tây	Số 139 Trần Hưng Đạo, P. An Phú, Q. Ninh Kiều, TP. Cần Thơ	Kinh doanh và môi giới BDS	61,00
6	Công ty Cổ phần Dịch vụ Nam Bộ Invest	Số 310 Đường Tân Lừa, Phường Bình Trị Đông B, Quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh và môi giới BDS	63,00
7	Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Đất Xanh Miền Đông	Số 88/10, Đại lộ Bình Dương, khu phố Đồng Nhì, Phường Lai Thiểu, Thị xã Thuận An, Tỉnh Bình Dương	Kinh doanh và môi giới BDS	61,00
8	Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh Nam Trung Bộ	Tầng 8, Tòa nhà Sacombank, 76 Quang Trung, Phường Lộc Thọ, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa	Kinh doanh và môi giới BDS	71,00
9	Công ty Cổ phần Đất Xanh Premium	152 Chu Văn An, Phường 26, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Kinh doanh và môi giới BDS	59,00
10	Công ty Cổ phần Bất Động Sản Đất Xanh Plus	18981 Nguyễn Văn Hướng, Tháo Diên, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh và môi giới BDS	55,00
11	Công ty Cổ phần Bất Động Sản Linkgroup	131 Xô Viết Nghệ Tĩnh, Phường 17, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh và môi giới BDS	80,47
12	Công ty Cổ phần Công nghệ Bất động sản Việt Nam	Lầu 6, toà nhà Lê Huỳnh, 23, Đ. số 3, P. Bình An, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh và môi giới BDS	50,99
13	Công ty Cổ phần Công Nghệ Inoouz	B607, Tầng 6, Tòa nhà Cinotec, 282 Lê Quang Định, Phường 11, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh	Phát triển công nghệ	53,00
14	Công ty Cổ phần Dịch vụ Tài Chính Bất Động Sản Tulip	2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh	Dịch vụ tài chính	60,00
15	Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất Động Sản Quốc Tế	2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh và môi giới BDS	64,90

STT	Tên công ty con	Địa chỉ	Lĩnh vực kinh doanh	Tỷ lệ biểu quyết (%)
-----	-----------------	---------	---------------------	----------------------

Công ty con trực tiếp của Công ty Cổ phần Dịch vụ và Địa ốc Đất Xanh Miền Bắc

16	Công ty Cổ phần Địa ốc Vietthomas	Tầng 12A tòa nhà Việt á, lô C18 cum TTCN, phố Duy Tân, Phường Dịch Vụ Hậu, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội	Kinh doanh và môi giới BDS	51,00
17	Công ty Cổ phần Bất Động Sản S-Homes Group	Tầng 4, tòa nhà Eurowindow, số 27 Trần Duy Hưng, Cầu Giấy, Hà Nội	Kinh doanh và môi giới BDS	87,00
18	Công ty Cổ phần Bất động sản Bắc Trung Bộ	Tầng 18, tòa nhà Dầu Khí, số 07, đường Quang Trung, Phường Quang Trung, Thành phố Vinh, Tỉnh Nghệ An, Việt Nam	Kinh doanh và môi giới BDS	51,00
19	Công ty Cổ phần Bất động sản Duyên Hải	Tầng 4, tòa nhà Việt Á, số 158 Lê Thánh Tông, Phường Bạch Đằng, Thành phố Hạ Long, Tỉnh Quảng Ninh, Việt Nam	Kinh doanh và môi giới BDS	51,00
20	Công ty Cổ phần Bất Động Sản Bắc Bộ	Số 20, Đường Báo Ngọc, Phường Đồng Hương, Thành phố Thanh Hoá, Tỉnh Thanh Hoá	Kinh doanh và môi giới BDS	51,00
21	Công ty Cổ phần Dịch vụ Quản lý Tài sản và Đầu tư Asahi Japan	Tầng 18, Toà nhà Center Building, Số 1 Nguyễn Huy Tưởng, Quận Thanh Xuân, Hà Nội	Kinh doanh và môi giới BDS	51,00
22	Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Bất Động Sản Hàng Vương	6 2353, Khu đô thị Chùa Hà Tiên, Phường Liên Bảo, Thành phố Vĩnh Yên, Tỉnh Vĩnh Phúc	Kinh doanh và môi giới BDS	51,00
23	Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Bất Động Sản Kinh Bắc	Tầng 2, Tòa nhà L7-L8, Tòa nhà Cao Nguyễn 02, Đường Lê Thái Tổ, Phường Võ Cường, Thành phố Bắc Ninh, Tỉnh Bắc Ninh	Kinh doanh và môi giới BDS	51,00
24	Công ty Cổ phần Tư Vấn Đầu Tư S-Acivices	Tầng 18, Toà văn phòng Center Building, Số 1 Nguyễn Huy Tưởng, Phường Thanh Xuân Trung, Quận Thanh Xuân, Hà Nội	Tư vấn quản lý và đầu tư	98,00
25	Công ty TNHH Tư Vấn S-Media	Tầng 18, Toà văn phòng Center Building, Số 1 Nguyễn Huy Tưởng, Phường Thanh Xuân, TP. Hà Nội	Truyền thông quảng cáo	99,00
26	Công ty TNHH S-O Farm	Tầng 18, Center Building, số 1, đường Nguyễn Huy Tưởng, Phường Thanh Xuân Trung, Quận Thanh Xuân, Hà Nội	Trồng trọt	98,00

STT	Tên công ty con	Địa chỉ	Lĩnh vực kinh doanh	Tỷ lệ biểu quyết (%)
Công ty con trực tiếp của Công ty Cổ phần Đất Xanh Miền Trung				
27	Công ty Cổ phần Đô Thị Thông Minh Việt Nam	386 Điện Biên Phủ, Phường Thanh Khê Đông, Quận Thanh Khê, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam	Kinh doanh và môi giới BĐS	51,00
28	Công ty Cổ phần Bất động sản Nam Miền Trung	64 Tôn Đức Thắng, Phường An Sơn, Tam Kỳ, Quảng Nam	Kinh doanh và môi giới BĐS	51,00
29	Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Emerald	Số 248 Trần Hưng Đạo, Nam Sách, Đông Hải, Quảng Bình	Kinh doanh và môi giới BĐS	51,00
30	Công ty TNHH MTV Smart City	Số 64, đường Tôn Đức Thắng, Phường An Sơn, Thành phố Tam Kỳ, Tỉnh Quảng Nam, Việt Nam	Kinh doanh BĐS	100,00
31	Công ty TNHH MTV Smart Property	52 - 54 Võ Văn Kiệt, Phường An Hải Đông, Quận Sơn Trà, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam	Kinh doanh BĐS	100,00
32	Công ty TNHH MTV Phát triển Đô thị Quảng Ngãi	489 Quang Trung, Phường Nguyễn Nghiêm, Thành phố Quảng Ngãi, Tỉnh Quảng Ngãi, Việt Nam	Kinh doanh BĐS	100,00
33	Công ty TNHH Phát triển Đô thị Quảng Bình	số 248, Trần Hưng Đạo, Phường Nam Lý, Thành phố Đồng Hới, Tỉnh Quảng Bình, Việt Nam	Kinh doanh BĐS	100,00
34	Công ty TNHH Regal Food	52-54 Võ Văn Kiệt, Phường An Hải Đông, Quận Sơn Trà, Thành phố Đà Nẵng	Bán lẻ thực phẩm	100,00
Công ty con trực tiếp của Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Đất Xanh Miền Nam				
35	Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ City Real	Số 46, Đường Tân Cảng, Phường 25, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh và môi giới BĐS	60,00
36	Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Saigon Real	21 Nguyễn Cửu Vân, Phường 17, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Kinh doanh và môi giới BĐS	60,00
37	Công ty TNHH Đất Mới Minh Hưng	Tổ 9, ấp Hiếu Cầm, Thị trấn Chơn Thành, Huyện Chơn Thành, Tỉnh Bình Phước	Kinh doanh BĐS	100,00
Công ty con trực tiếp của Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Đất Xanh Miền Tây				
38	Công ty Cổ phần Bất động sản Cần Thơ	29C Mậu Thân, P. An Hòa, Q. Ninh Kiều, TP. Cần Thơ	Kinh doanh và môi giới BĐS	51
39	Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Nam Miền Tây	316 Lý Thái Tổ, Phường Đồng Xuyên, Thành phố Long Xuyên, An Giang	Kinh doanh và môi giới BĐS	51
40	Công ty Cổ phần Bất động sản Bắc Miền Tây	Số 283-285 Hùng Vương, Xã Đạo Thạnh, Thành phố Mỹ Tho, Tỉnh Tiền Giang	Kinh doanh và môi giới BĐS	51,00
41	Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Duyên Hải Miền Tây	số 201 - 203 Phá Lợi, Phường 2, TP Sóc Trăng	Kinh doanh và môi giới BĐS	51,00

STT	Tên công ty con	Địa chỉ	Lĩnh vực kinh doanh	Tỷ lệ biểu quyết (%)
Công ty con trực tiếp của Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Đất Xanh Đông Nam Bộ				
42	Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Phát Triển Nhà Đông Nam Bộ	Khu Phố 2, Quốc Lộ 51, Phường Phước Trung, Thành phố Bà Rịa, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, Việt Nam	Kinh doanh và môi giới BĐS	51,00
43	Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Địa Ốc Bình Thuận	D20 Trương Hán Siêu, Phường Phú Thủy, Thành phố Phan Thiết, Tỉnh Bình Thuận	Kinh doanh và môi giới BĐS	51,00
44	Công ty Cổ phần Địa Ốc Indochine	Số 151 đường Hà Huy Giáp, Phường Quyết Thắng, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh và môi giới BĐS	51,00
45	Công ty Cổ phần Mặt Trời Cửu Long	Nguyễn Cửu Vân, Phường 17, Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh và môi giới BĐS	55,00
Công ty con trực tiếp của Công ty Cổ phần Bất Động Sản Linkgroup				
46	Công ty TNHH Đầu tư Linkland	131 Xô Viết Nghệ Tĩnh, Phường 17, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh và môi giới BĐS	100,00
47	Công ty Cổ phần Bất động sản Link House	32 Nguyễn Gia Trí, Phường 25, Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh và môi giới BĐS	51,00
48	Công ty Cổ phần Bất động sản Link House Miền Trung	Tầng 4: 320 Đường 2/9 Q. Hải Châu, Đà Nẵng	Kinh doanh và môi giới BĐS	51,00
49	Công ty Cổ phần Bất động sản Link House Tây Nam	Số PG2-01 Vincam Shophouse Xuân Khánh, số 209 Đường 30/4, Quận Ninh Kiều, TP. Cần Thơ	Kinh doanh và môi giới BĐS	51,00
50	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Thuận Thiên Phát	UK01-07 đường Trần Kỳ Phong, Phường Nghĩa Lộ, Thành phố Quảng Ngãi, Quảng Ngãi	Kinh doanh và môi giới BĐS	100,00
51	Công ty Cổ phần Công nghệ Dịch vụ Môi Giới Ohio	34 Nguyễn Gia Trí, Phường 25, Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh và môi giới BĐS	90,00
52	Công ty Cổ phần Bất động sản Kết Nối	26 Đ. Lương Định Của, Khu phố 3, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh và môi giới BĐS	51,00
53	Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Ngọc Lễ	Thửa đất số 355, tờ bản đồ số 94, khu phố Phước A, Phường Bình Chuẩn, Thành phố Thuận An, Tỉnh Bình Dương	Kinh doanh BĐS	75,00
54	Công ty Cổ phần Bất động sản Ecohome	118 đường Thanh Bình, Phường Thanh Bình, Thành phố Hải Dương, Tỉnh Hải Dương	Kinh doanh và môi giới BĐS	99,80
55	Công ty TNHH Nông Nghiệp Litarm	Thôn Dân Trí, Hầm Thuận Bắc, Bình Thuận	Trồng trọt	100,00
Công ty con trực tiếp của Công ty Cổ phần Công nghệ Itouzz				
56	Công ty Cổ phần Bất động sản Redm	19/6C, đường Lương Định Của, Khu phố 7, Phường An Khánh, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh và môi giới BĐS	99,00

07 BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Thông tin chung	100
Báo cáo của Tổng Giám đốc	101
Báo cáo kiểm toán độc lập	102
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	104
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	107
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	108
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	110



BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

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

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

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

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại Số 2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, Thành

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

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

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

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

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

ỦY BAN KIỂM TOÁN

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này là:

Bà Phạm Thị Nguyễn Thanh	bổ nhiệm ngày 18 tháng 10 năm 2021
Ông Nguyễn Trường Sơn	miễn nhiệm ngày 18 tháng 10 năm 2021

Kiểm toán viên

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

Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (sau đây gọi chung là "Nhóm Công ty") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021.

BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

- 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;
- Tựu về các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Nhóm Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trong yếu tố 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 từ trường hợp không thể cho rằng Nhóm Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

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

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

CÔNG BỐ CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo yêu cầu của Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 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.

(Đã ký)

Phạm Thị Nguyễn Thanh
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 21 tháng 3 năm 2022

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh ("Công ty") và các công ty con (sau đây gọi chung là "Nhóm Công ty") được lập Ngày 21 tháng 3 năm 2022 và được trình bày từ trang 5 đến trang 50, 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 kèm theo.

Trách nhiệm của Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 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

(Đã ký)

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

(Đã ký)

Dương Phúc Kiên
Kiểm toán viên
Giấy CNDKHN kiểm toán
Số: 4013-2018-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 21 tháng 3 năm 2022

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

VNĐ

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		14.506.135.519.882	10.525.322.342.199
110	I. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN	5	1.632.448.195.489	1.146.330.868.926
111	1. Tiền		437.110.360.916	382.939.049.912
112	2. Các khoản tương đương tiền		1.195.337.834.574	763.391.819.014
120	II. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN		155.698.377.187	110.454.093.506
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6	155.698.377.187	110.454.093.506
130	III. CÁC KHOẢN PHẢI THU NGẮN HẠN		10.560.211.663.830	7.428.475.712.639
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7	1.731.408.201.846	1.496.825.773.902
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	8	801.904.891.611	470.419.107.683
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	9	40.980.182.201	673.700.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	10	8.338.848.906.777	5.556.544.414.561
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	11	(352.930.518.905)	(95.987.283.507)
140	IV. HÀNG TỐN KHO		1.985.890.286.482	1.699.033.682.183
141	1. Hàng tồn kho	12	1.985.890.286.482	1.699.033.682.183
150	V. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC		170.886.997.194	141.027.984.945
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	17	155.752.866.025	131.151.288.214
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		14.447.114.527	9.872.433.822
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		687.016.642	4.262.909

VNĐ

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		642.675.707.917	569.718.943.312
210	I. KHOẢN PHẢI THU DÀI HẠN		65.080.765.641	35.627.238.456
212	1. Phải thu dài hạn khách hàng		528.970.288	-
216	2. Phải thu dài hạn khác	10	64.551.795.353	35.627.238.456
220	II. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH		194.607.556.173	144.695.252.996
221	1. Tài sản cố định hữu hình	13	128.705.613.146	118.636.553.986
222	Nguyên giá		186.806.298.955	159.534.775.681
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(58.100.685.809)	(40.898.221.695)
227	2. Tài sản cố định vô hình	14	65.901.943.027	26.059.699.010
228	Nguyên giá		77.244.704.797	31.987.548.547
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(11.342.761.770)	(5.927.849.537)
230	III. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ	15	43.600.468.700	46.133.374.589
231	1. Nguyên giá		45.353.913.270	46.809.167.361
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(1.753.424.570)	(675.782.772)
240	IV. TÀI SẢN DỒ DANG DÀI HẠN		59.957.958.239	42.758.887.060
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	16	59.957.958.239	42.758.887.060
250	V. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN		20.500.000.000	30.600.000.000
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết		500.000.000	500.000.000
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		258.928.939.164	270.003.190.211
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	17	48.412.927.987	42.358.192.143
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	32,3	29.447.736.617	28.789.521.239
269	3. Lợi thế thương mại	18	181.068.274.560	198.855.476.829
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		15.147.811.227.799	11.095.041.285.511

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		7.384.286.184.294	5.255.704.026.793
310	I. NỢ NGẮN HẠN		7.213.629.916.081	5.104.231.179.295
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	19	379.745.762.100	205.253.173.898
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	20	192.602.207.507	129.421.820.367
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	21	442.937.807.730	591.127.399.816
314	4. Phải trả người lao động		147.011.683.904	135.844.462.124
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	22	309.434.257.150	190.894.879.777
316	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	23	48.688.311.030	44.000.847.722
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	24	4.652.723.883.582	3.077.627.699.260
320	8. Vay ngắn hạn	25	1.033.814.555.701	630.247.810.028
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		106.671.447.377	99.813.086.303
330	II. NỢ DÀI HẠN		170.656.268.213	151.472.847.498
337	1. Vay dài hạn	25	97.178.457.436	145.346.096.069
338	2. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	32.3	73.477.810.777	6.126.751.429
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		7.763.525.043.505	5.839.337.258.718
410	I. VỐN CHỦ SỞ HỮU	26.1	7.763.525.043.505	5.839.337.258.718
411	1. Vốn cổ phần		3.582.012.080.000	3.224.710.220.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		3.582.012.080.000	3.224.710.220.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		1.105.361.088.710	340.683.172.475
414b	3. Phụ trội hợp nhất		(9.350.460.000)	(9.350.460.000)
418	4. Quỹ đầu tư phát triển		5.083.303.511	5.083.303.511
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		941.845.416.666	455.990.570.113
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		403.049.886.157	3.476.686.262
421b	- Lợi nhuận (lỗ) sau thuế chưa phân phối năm nay		538.795.531.509	452.513.883.851
429	6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		2.138.573.614.618	1.822.220.452.619
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		15.147.811.227.799	11.095.041.285.511

(Đã ký)

(Đã ký)

(Đã ký)

Phạm Văn Quang Đại
Người lậpNguyễn Huỳnh Quang Tuấn
Kế toán trưởngPhạm Thị Nguyễn Thanh
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam, Ngày 21 tháng 03 năm 2022

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	27.1	4.370.953.925.441	3.256.082.856.956
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	27.1	(42.147.770.528)	(6.870.425.242)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	27.1	4.328.806.154.913	3.249.212.441.714
11	4. Giá trị hàng bán và dịch vụ cung cấp	28	(1.667.462.508.756)	(912.937.070.795)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		2.661.343.646.157	2.336.275.370.919
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	27.2	49.521.699.846	34.325.077.964
22	7. Chi phí tài chính	29	(79.373.792.219)	(46.411.605.105)
23	Trung đo: Chi phí lãi vay		(77.053.586.524)	(45.138.141.049)
25	8. Chi phí bán hàng	30	(689.419.343.886)	(485.329.088.001)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	30	(706.172.615.429)	(456.563.121.900)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		1.235.899.594.459	1.402.296.633.877
31	11. Thu nhập khác	31	33.931.152.852	95.445.019.089
32	12. Chi phí khác	31	(69.773.740.002)	(53.577.568.022)
40	13. (Lỗ) lợi nhuận khác	31	(35.842.587.150)	41.867.461.067
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		1.200.057.007.319	1.444.164.094.944
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	32.1	(259.901.753.348)	(313.628.732.003)
52	16. (Chi phí) thu nhập thuế TNDN hoãn lại	32.3	(66.692.843.972)	5.003.122.787
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		873.462.409.999	1.135.538.485.728
61	18. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ		538.795.531.509	873.250.678.942
62	19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		334.666.878.490	262.287.806.786
70	20. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	26.4	1.566	2.644
71	21. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	26.4	1.566	2.644

(Đã ký)

(Đã ký)

(Đã ký)

Phạm Văn Quang Đại
Người lậpNguyễn Huỳnh Quang Tuấn
Kế toán trưởngPhạm Thị Nguyễn Thanh
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam, Ngày 21 tháng 03 năm 2022

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
01	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế Điều chỉnh cho các khoản:		1.200.057.007.319	1.444.164.094.944
02	Khấu hao và hao mòn	15,18	46.696.072.785	28.415.670.698
03	Dự phòng		258.030.566.325	78.809.927.484
05	(Lãi) lỗ từ hoạt động đầu tư		(49.280.512.158)	(34.044.992.613)
06	Chi phí đi vay	29	77.053.586.524	45.138.141.049
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		1.532.556.720.795	1.562.482.841.562
09	Tăng các khoản phải thu	(3.169.930.849.838)	(557.798.850.587)	
10	Tăng hàng tồn kho	(288.229.736.649)	(318.040.234.832)	
11	Tăng các khoản phải trả	1.558.634.982.248	791.090.845.432	
12	Giảm (tăng) chi phí trả trước	22.427.479.085	(59.575.529.394)	
14	Tiền lãi vay đã trả		(75.330.856.026)	(45.138.141.049)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	21	(389.513.027.357)	(316.889.448.891)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(65.970.347.579)	(43.805.036.512)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động kinh doanh		(875.355.635.321)	1.012.626.445.728
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định		(104.578.899.038)	(66.817.636.612)
22	Tiền thu từ thanh lý tài sản cố định		7.390.828.298	-
23	Tiền chi cho vay, gửi ngân hàng có kỳ hạn		(518.308.984.178)	(611.861.804.774)
24	Tiền thu hồi từ tiền cho vay, gửi có kỳ hạn		442.758.218.296	779.618.347.853
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(19.266.506.670)	(980.518.620.841)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		13.228.155.113	437.747.132.825
27	Tiền thu lãi cho vay, tiền gửi		48.715.473.034	31.929.425.975
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(130.061.714.145)	(409.903.185.574)

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
31.1	Nhận vốn góp từ cổ đông không kiểm soát	26.1	311.740.283.665	443.091.153.000
31.2	Nhận vốn góp từ chủ sở hữu	26.1	1.121.979.776.235	565.393.392.475
33	Tiền thu từ đi vay	25	1.406.170.994.324	1.097.170.033.755
34	Tiền trả nợ gốc vay	25	(1.049.053.168.402)	(1.001.639.260.620)
36	Cổ tức đã trả	26.2	(298.303.209.793)	(911.010.114.646)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		1.491.534.676.029	192.805.203.964
50	Tặng tiền và lương dương tiền thuần trong năm		486.117.326.563	795.528.494.119
60	Tiền và lương dương tiền đầu năm		1.146.330.868.926	350.802.374.807
70	Tiền và lương dương tiền cuối năm	5	1.632.448.195.489	1.146.330.868.926

(Đã ký)

(Đã ký)

(Đã ký)

Phạm Vũ Quang Đại
Người lậpNguyễn Huỳnh Quang Tuấn
Kế toán trưởngPhạm Thị Nguyễn Thanh
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam, Ngày 21 tháng 03 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

I. THÔNG TIN CÔNG TY

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

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

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

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

Số lượng nhân viên của Nhóm Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 là 8.097 (ngày 31 tháng 12 năm 2020: 5.060).

Cơ cấu tổ chức

Cơ cấu tổ chức của Công ty bao gồm 15 công ty con trực tiếp và 45 công ty con gián tiếp và 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
Lĩnh vực kinh doanh và môi giới BDS				
(1) Công ty Cổ phần Đất Xanh Miền Trung ("Đất Xanh Miền Trung")	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	55	55
(2) Công ty Cổ phần Dịch vụ và Địa ốc Đất Xanh Miền Bắc ("Đất Xanh Miền Bắc")	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	63,5	63,5
(3) Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Đất Xanh Miền Nam ("Đất Xanh Miền Nam")	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	65	65
(4) Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Đất Xanh Đông Nam Bộ ("Đất Xanh Đông Nam Bộ")	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	70	70
(5) Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Đất Xanh Miền Tây ("Đất Xanh Miền Tây")	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	61	61
(6) Công ty Cổ phần Dịch vụ Nam Bộ Invest ("Nam Bộ Invest")	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	63	63

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 và môi giới BDS (tiếp theo)				
(07) Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh Nam Trung Bộ ("Đất Xanh Nam Trung Bộ")	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	71	71
(08) Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Đất Xanh Miền Đông ("Đất Xanh Miền Đông")	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	61	61
(09) Công ty Cổ phần Địa ốc Viethomes ("Viethomes")	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	51	51
(10) Công ty Cổ phần Bất động sản Bắc Trung Bộ ("BDS Bắc Trung Bộ")	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	51	51
(11) Công ty Cổ phần Bất động sản Duyên Hải ("BDS Duyên Hải")	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	51	51
(12) Công ty Cổ phần Đô thị Thăng Minh Việt Nam ("Đất Xanh Đà Nẵng")	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	51	51
(13) Công ty Cổ phần Bất động sản Nam Miền Trung ("Đất Xanh Nam Miền Trung")	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	51	51
(14) Công ty TNHH MTV Smart City ("Smart City")	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	100	100
(15) Công ty TNHH MTV Smart Property ("Smart Property")	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	100	100
(16) Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ City Real ("City Real")	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	60	60
(17) Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Saigon Real ("Saigon Real")	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	60	60
(18) Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Emerald ("BDS Emerald")	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	51	51
(19) Công ty TNHH MTV Phát triển Đô thị Quảng Ngãi ("Đất Xanh Quảng Ngãi")	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	100	100
(20) Công ty Cổ phần Bất động sản Cần Thơ ("BDS Cần Thơ")	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	51	51
(21) Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Nam Miền Tây ("BDS Nam Miền Tây")	Kinh doanh BDS	Đang hoạt động	51	51

Tên công ty con	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Tỷ lệ biểu quyết (%)	
			Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021	Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020
Lĩnh vực kinh doanh và môi giới BĐS (tiếp theo)				
(22) Công ty Cổ phần Bất động sản Bắc Miền Tây ("BDS Bắc Miền Tây")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(23) Công ty Cổ phần Bất Động Sản Bắc Bộ ("BDS Bắc Bộ")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(24) Công ty Cổ phần Đất Xanh Premium ("Đất Xanh Premium")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	59	59
(25) Công ty Cổ phần Bất Động Sản Đất Xanh Plus ("Đất Xanh Plus")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	55	56
(26) Công ty Cổ phần Bất động sản Linkgroup ("Linkgroup")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	80,47	80,47
(27) Công ty TNHH Phát triển Đô thị Quảng Bình ("Đất Xanh Quảng Bình")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100	100
(28) Công ty Cổ phần Phát triển nhà Đồng Nam Bộ ("Nhà Đồng Nam Bộ")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(29) Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Địa ốc Bình Thuận ("Địa ốc Bình Thuận")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	51	51
(30) Công ty Cổ phần Địa ốc Indochine ("Indochine")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(31) Công ty Cổ phần Bất động sản Unihomes ("Unihomes")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	-	51
(32) Công ty Cổ phần Bất động sản Unihomes Nam Sài Gòn ("Unihomes NSG")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	-	54,42
(33) Công ty Cổ phần Bất động sản Unihomes Miền Nam ("Unihomes Miền Nam")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	-	51
(34) Công ty Cổ phần Bất động sản Kết Nối ("BDS Kết Nối")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(35) Công ty TNHH Đầu tư Linkland ("Linkland")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100	100
(36) Công ty Cổ phần Bất động sản Link House ("Linkhouse")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	51	51

Tên công ty con	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Tỷ lệ biểu quyết (%)	
			Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021	Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020
Lĩnh vực kinh doanh bất động sản				
(37) Công ty Cổ phần Bất động sản Link House Tây Nam ("Linkhouse Tây Nam")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(38) Công ty Cổ phần Bất động sản Link House Miền Trung ("Linkhouse Miền Trung")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(39) Công ty Cổ phần Bất động sản Thuận Thiên Phát ("Thuận Thiên Phát")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100	100
(40) Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Ngọc Lễ ("Ngọc Lễ")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	75	75
(41) Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Bất động sản Hùng Vương ("Hùng Vương")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(42) Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Bất động sản Kinh Bắc ("Kinh Bắc")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(43) Công ty Cổ phần Dịch vụ Quản lý Tài sản và Đầu tư Asahi Japan ("Asahi")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(44) Công ty Cổ phần Bất động sản S-Homes Group ("S-Homes")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	87	-
(45) 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	-
(46) Công ty Cổ phần Công nghệ Dịch vụ Môi giới Ohio ("Ohio")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	90	-
(47) Công ty Cổ phần Bất động sản Ecohome ("Ecohome")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	99,80	99,80
(48) Công ty Cổ phần Bất động sản Redyn ("Redyn")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	99	-
(49) Công ty TNHH Đất Mới Minh Hưng ("Đất Mới Minh Hưng")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100	-
(50) Công ty Cổ phần Mặt Trời Cầu Long ("Mặt Trời Cầu Long")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	56	-
(51) Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Quốc tế ("Đất Xanh Quốc tế")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	64,9	-

Phát triển	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 khác:					
(52)	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
(63)	Công ty TNHH Regal Food ("Regal Food")	Bán lẻ thực phẩm	Đang hoạt động	100	-
(64)	Công ty cổ phần Công nghệ Ihouzz ("Ihouzz")	Phát triển công nghệ	Đang hoạt động	53	54
(65)	Công ty Cổ phần Dịch vụ Tài chính Bất động sản Tulip ("Tulip")	Dịch vụ tài chính	Đang hoạt động	60	60
(66)	Công ty Cổ phần Công nghệ Cocome ("Cocome")	Phát triển công nghệ	Đang hoạt động	-	51
(67)	Công ty TNHH Nông nghiệp Lifarm ("Lifarm")	Nông nghiệp	Đang hoạt động	100	-
(68)	Công ty TNHH Tư vấn S-Media ("S-Media")	Truyền thông quảng cáo	Đang hoạt động	99	-
(69)	Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư S-Advices ("S-Advices")	Tư vấn quản lý, đầu tư	Đang hoạt động	98	-
(60)	Công ty TNHH S-O Farm ("SO Farm")	Nông nghiệp	Đang hoạt động	98	-

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3 Kỳ kế toán năm

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

2.4 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

2.5 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con cho 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 Nhóm Công ty nắm quyền kiểm soát công ty con, và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Nhóm Công ty chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con.

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

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

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

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Hàng tồn kho

Hàng hóa bất động sản

Bất động sản được mua hoặc được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Nhóm Công ty, không phải để cho thuê hoặc cho tặng 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 liên 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, đến bù giải phóng mặt bằng, phí tư vấn, thuế chuyển nhượng đất, chi phí quản lý xây dựng chung, và các chi phí liên quan khác.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng hóa bất động sản trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá trị thường 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 thực tiếp tạo thành bất động sản đó và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đó.

Hàng tồn kho khác

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

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

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

Hàng hóa	-	chi phí mua theo phương pháp thực tế đích danh
Công cụ dụng cụ	-	chi phí mua theo phương pháp bình quân giá 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 giá 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 lượng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.3 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được tính 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 no phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Nhóm Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc năm tài chính. Tổng 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 sau:

Các chi phí nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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 liên 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 sau:

Các chi phí nâng cấp và đổi mới tài sản cố định 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 liên 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.

Quyển sử dụng đất

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

3.6 Khấu hao và hao mòn

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

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

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

3.7 Bất động sản đầu tư

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

Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi Nhóm Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức họ định 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 - 50 năm
--------------------------	-------------

Bất động sản đầu tư không còn được tính 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. Chính sách giao liên 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 mua 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 khi 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 liên khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

3.8 Chi phí đi vay

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

Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí trong năm khi phát sinh ngoại trừ các khoản được vốn hóa như theo hệ thống của doanh nghiệp 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.

3.10 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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

Nếu việc mua lại công ty con không phải là giao dịch hợp nhất kinh doanh, giao dịch đó được hạch toán như là một giao dịch mua một nhóm các tài sản và nợ phải trả. Giá ghi 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 ghi 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 đã bán mua phát hành để đổi lấy quyền kiểm soát bên bị mua, và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh. Tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và nợ tiềm tàng đã thừa nhận trong giao dịch hợp nhất kinh doanh sẽ được ghi nhận ban đầu theo giá trị hợp lý tại ngày hợp nhất kinh doanh.

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

3.11 Đầu tư vào công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Công ty liên kết là công ty mà công ty, Nhóm Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Nhóm Công ty. Thông thường, Nhóm Công ty được coi là có ảnh hưởng đáng kể nếu số hữu liên 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 số hữu của Nhóm Công ty trong giá trị tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào công ty liên kết được phân ảnh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư. Nhóm Công ty không phân bổ lợi thế thương mại này mà hàng năm thực hiện đánh giá xem lợi thế thương mại có bị suy giảm giá trị hay không. Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất phản ánh phần số hữu của Nhóm Công ty trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của công ty liên kết sau khi mua.

Phần số hữu của nhà đầu tư trong lợi nhuận (lỗ) của công ty liên kết sau khi mua được phân ảnh trên báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất và phần số 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. Các quỹ nhận được từ công ty liên kết được chuyển từ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

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

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

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

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

Tăng hoặc giảm số dự 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 từ 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 phải thuộc về việc Nhóm Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

3.14 Phân chia lợi nhuận

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

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

Quỹ đầu tư phát triển

Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư nhiều sâu của Nhóm Công ty.

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích với chế độ, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên, và được hình thành từ một khoản phải trả trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

3.15 Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận phân bổ cho cổ đông số hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty sau khi đã điều chỉnh cho các tác động của quyền chuyển đổi cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ và số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận phân bổ cho cổ đông số hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho các tác động của quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ và số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong tương lai đối với các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

3.16 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu bán nhà phố và căn hộ

Đối với các nhà phố và căn hộ mà Nhóm Công ty bán sau khi đã xây dựng hoàn tất, doanh thu và giá vốn được ghi nhận khi phân lô trả và trả lại lịch 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 bán 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 kỳ khi các chi phí này đã phát sinh.

Tiền vay

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

3.17 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho 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 tính đến ngày kết thúc năm tài chính.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh ngoài từ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi hưởng vào vốn chủ sở hữu. Trong trường hợp này, thuế thu nhập hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh ngoài từ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi hưởng vào vốn chủ sở hữu. Trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

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

3.18 Các bên liên quan

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

3.18 Thông tin bổ phân

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

4. SỰ KIỆN QUAN TRỌNG TRONG NĂM

4.1 Chào bán cổ phiếu lần đầu ra công chúng của Công ty

Vào ngày 29 tháng 4 năm 2021, Công ty đã hoàn tất việc phát hành 35.730.186 cổ phiếu phổ thông theo kế hoạch chào bán cổ phiếu lần đầu ra công chúng căn cứ vào Nghị quyết Đại hội Đồng cổ đông số 02/2021/NQ-DXS/DHDCĐ Ngày 27 tháng 1 năm 2021.

4.1 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, Nhóm Công ty đã hoàn tất nhận chuyển nhượng 32.183.319 cổ phần, tương đương 80,47% sốหุ้น của 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 Nhóm Công ty kể từ ngày này.

Việc ghi nhận giá trị tài sản thuần trong báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty 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 Nhóm Công ty đang thực hiện việc định giá để xác định lại giá trị hợp lý của tài sản thuần của Linkgroup.

Trong năm 2021, 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 187.292.882.735 VND thể hiện giá trị hợp lý của các yếu tố tiềm năng mà Tổng Giám đốc kỳ vọng đã ghi nhận trong báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 vẫn được giữ nguyên.

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	11.112.033.186	17.881.812.663
Tiền gửi ngân hàng	425.998.327.729	365.057.237.249
Các khoản tương đương tiền (*)	1.195.337.834.574	763.391.819.014
TỔNG CỘNG	1.632.448.195.489	1.146.330.868.926

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

6. ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn thể hiện các khoản tiền gửi ngân hàng 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 98.574.409.953 VND được dùng làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngân hàng (Thuyết minh số 25.1 và 25.3).

7. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu từ bên khác	953.828.711.740	1.011.818.323.309
Công ty TNHH Dịch vụ Đầu tư và Kinh doanh Địa ốc Minh Bình	154.402.487.531	154.402.487.531
Công ty TNHH IDE Việt Nam (1)	71.886.015.215	71.886.015.215
Công ty Cổ phần Đầu tư LDG	68.242.019.822	79.462.171.156
Các khách hàng khác	659.298.189.172	706.077.649.407
Phải thu từ bên liên quan (Thuyết minh số 33)	777.579.490.106	485.007.450.593
TỔNG CỘNG	1.731.408.201.846	1.496.825.773.902
Dự phòng phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 11)	(186.657.670.340)	(93.401.669.392)
GIÁ TRỊ THUẬN	1.544.750.531.506	1.403.424.104.510

8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước cho nhà cung cấp	786.772.561.221	461.923.295.474
Trả trước cho các cá nhân	283.257.991.910	25.957.754.725
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư và Thương mại Thăng Long	158.128.975.466	158.128.975.466
Sở tài chính Tỉnh Quảng Bình	116.577.025.000	116.577.025.000
Các khách hàng khác	228.808.568.845	161.259.540.283
Trả trước cho bên liên quan (Thuyết minh số 33)	15.132.330.390	8.496.812.209
TỔNG CỘNG	801.904.891.611	470.419.107.683
Dự phòng trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 11)	(6.980.204.005)	(862.818.806)
GIÁ TRỊ THUẬN	794.924.687.606	469.556.289.177

9. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ông Nguyễn Khắc Vinh	439.252.000.000	486.000.000.000
Công ty Cổ phần Kiến trúc Đô thị Nam Thăng Long	564.864.846.686	564.864.846.686
Khác	205.614.610.011	205.614.610.011
TỔNG CỘNG	2.179.711.611.301	1.210.985.951.912

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.

10. PHẢI THU KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Ký quỹ, ký cược và thanh toán hộ cho các hợp đồng tiếp thị và phân phối dự án bất động sản (*)	6.767.042.092.241	4.302.790.584.221
Tạm hoàn ứng cho chủ đầu tư - Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hà An (Hà An*)	1.578.882.475.033	586.750.000.000
Vốn góp theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD")	354.577.843.000	132.302.300.000
- Công ty Cổ phần Bất động sản Hiệp Phú Land	118.902.300.000	118.902.300.000
- Công ty Cổ phần Sản xuất Dịch vụ Thương mại Ngô Đức	131.500.000.000	-
- Công ty Cổ phần Đa Sài Gòn	67.400.000.000	-
- Khác	36.775.543.000	13.400.000.000
Tạm ứng nhận viên	221.655.270.487	140.482.510.542
Đặt cọc để nhận chuyển nhượng cổ phần	78.170.000.000	79.870.000.000
Khác	348.521.226.046	314.349.019.798
	6.338.848.906.777	5.556.544.414.561
Dài hạn		
Vốn góp của các HĐHTKD	14.185.406.800	15.685.405.800
Ký quỹ, ký cược	16.651.422.518	19.941.832.656
Khác	33.714.967.035	-
	64.551.795.353	35.627.238.456
TỔNG CỘNG	6.403.400.702.130	5.592.171.653.017
Dự phòng phải thu khác (Thuyết minh số 11)	(159.292.644.560)	(1.722.795.609)
GIÁ TRỊ THUẦN	6.244.108.057.570	5.590.448.857.408
Trong đó:		
Phải thu bên khác	4.912.807.578.384	3.609.869.123.655
Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 33)	3.490.593.123.746	1.980.579.733.753

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

11. DỰ PHÒNG PHẢI THU NGẮN HẠN KHÓ ĐÒI

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự phòng phải thu của khách hàng	186.657.670.340	93.401.669.392
Dự phòng các khoản ký quỹ, tạm ứng	159.292.644.560	1.722.795.609
Dự phòng trả trước cho người bán	6.980.204.005	862.818.506
TỔNG CỘNG	352.930.518.905	96.987.283.507
Chi tiết tình hình tăng giảm dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi:		VND
	Số cuối năm	Số đầu năm
Số đầu năm	95.987.283.507	16.494.985.673
Cộng: Dự phòng trích lập trong năm	259.040.729.328	81.885.260.110
Cộng: Tăng do mua công ty con	146.208.583	682.370.350
Trừ: Thanh lý công ty con	(1.233.639.510)	-
Trừ: Hoàn nhập dự phòng trong năm	(1.010.163.003)	(2.775.332.626)
Số cuối năm	352.930.518.905	95.987.283.507

12. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Bất động sản dở dang (*)	1.688.747.409.691	1.426.054.705.585
Bất động sản hàng hóa	251.807.384.793	220.935.869.912
Bất động sản thành phẩm	16.183.294.485	16.183.294.485
Khác	29.162.197.513	35.659.812.201
TỔNG CỘNG	1.985.890.286.482	1.699.033.682.183

(*) 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 La Maison, Tuyền Sơn, Đất Quảng Riverside và các dự án khác.

Quyển sử dụng đất, quyển sổ hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với một số dự án được dùng làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngân hàng (Thuyết minh số 25.1 và 25.3).

Chi phí lãi vay vốn hóa

Trong năm, Nhóm Công ty đã vốn hóa chi phí lãi vay với tổng số tiền là 29.483.680.257 VND (năm trước: 32.383.141.215 VND). Các khoản chi phí lãi vay này liên quan đến các khoản vay nhằm tài trợ cho việc xây dựng và phát triển các dự án bất động sản đang triển khai của Nhóm Công ty.

13. TÀI SẢN CỔ ĐÌNH HỮU HÌNH

Nguyên giá:	Nhà cửa và vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thuế bị hoãn phải nộp	Tài sản cố định khác	Tổng cộng
Số đầu năm	67.052.754.749	1.578.289.001	73.785.008.998	14.805.283.015	2.313.439.918	169.534.776.681
Mua mới trong năm	9.868.229.736	1.035.767.967	13.278.201.794	1.725.326.835	893.948.746	26.802.475.078
Tăng do mua công ty con	-	499.809.363	3.077.081.816	954.761.500	-	4.531.652.681
Kết chuyển từ xây dựng cơ bản dở dang	-	-	2.720.667.401	-	-	2.720.667.401
Thanh lý	-	-	(1.410.041.824)	(727.614.541)	-	(2.137.656.365)
Giảm do thanh lý công ty con	-	-	(4.295.643.729)	(216.197.192)	(133.774.600)	(4.645.615.521)
Số cuối năm	76.920.984.485	3.114.866.331	87.165.274.658	16.541.569.817	3.073.614.064	186.806.298.955
Trong đó:						
Đầu tư hao kiệt	-	63.818.182	7.707.026.487	1.184.569.039	36.051.872	8.991.465.580
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Số đầu năm	(2.916.278.668)	(831.899.557)	(31.130.702.664)	(5.103.869.831)	(916.470.975)	(40.898.221.695)
Khiếu hao trong năm	(3.120.293.066)	(662.317.406)	(11.005.428.121)	(3.405.893.516)	(406.306.692)	(18.400.238.821)
Tăng do mua công ty con	-	(208.650.972)	(1.695.620.794)	(338.634.916)	-	(2.142.706.671)
Thanh lý	-	-	893.602.933	466.619.340	-	1.360.222.273
Giảm do thanh lý công ty con	-	-	1.830.387.313	216.197.192	133.774.600	2.180.359.105
Số cuối năm	(6.036.571.754)	(1.702.767.935)	(41.007.761.323)	(8.165.581.730)	(1.188.003.067)	(58.100.686.809)
Giá trị còn lại:						
Số đầu năm	64.136.676.081	746.389.444	42.654.306.334	9.701.413.184	1.397.968.943	118.636.553.966
Số cuối năm	70.884.412.731	1.412.098.396	46.147.513.135	8.375.977.887	1.885.610.997	128.706.613.146
Trong đó:						
Thế chấp để đảm bảo các khoản vay (Thuyết minh số 25.1 và 25.3)	-	-	15.078.066.912	-	-	15.078.066.912

14. TÀI SẢN CỔ ĐÌNH VỐ HÌNH

Nguyên giá:	Chuyển từ dụng cụ	Phần miễn	Tài sản khác	Tổng cộng
Số đầu năm	13.972.255.266	17.333.294.281	681.999.000	31.987.548.547
Mua trong năm	10.147.622.806	1.361.875.000	56.000.000	20.564.977.806
Tăng do mua công ty con	-	200.000.000	-	200.000.000
Kết chuyển từ xây dựng cơ bản dở dang	-	24.792.658.444	-	24.792.658.444
Giảm do thanh lý công ty con	-	-	(300.000.000)	(300.000.000)
Số cuối năm	33.119.878.072	43.687.827.725	436.999.000	77.244.704.797
Trong đó:				
Đầu tư hao kiệt	-	1.273.407.200	-	1.273.407.200
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Số đầu năm	-	(5.812.602.222)	(115.247.315)	(6.927.849.537)
Hao mòn trong năm	-	(5.237.066.884)	(48.078.685)	(6.285.745.569)
Tăng do mua công ty con	-	(129.166.664)	-	(129.166.664)
Số cuối năm	-	(11.178.835.770)	(163.926.000)	(11.342.761.770)
Giá trị còn lại:				
Số đầu năm	13.972.255.266	11.520.692.099	566.751.695	26.059.699.010
Số cuối năm	33.119.878.072	32.508.991.965	273.073.000	65.901.943.027

15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

		VND
		Nhà cửa và vật kiến trúc
Nguyên giá:		
Số đầu năm		46.809.157.361
Mua mới		12.494.401.391
Thanh lý		(13.949.645.482)
Số cuối năm		45.353.913.270
Giá trị khấu hao lũy kế:		
Số đầu năm		(675.782.772)
Khấu hao trong năm		(1.484.796.720)
Tăng do mua công ty con		18.601.923
Thanh lý		388.552.999
Số cuối năm		(1.753.424.570)
Giá trị còn lại:		
Số đầu năm		46.133.374.589
Số cuối năm		43.600.488.700

Thuyết minh bổ sung:

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

		VND	
		Năm nay	Năm trước
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư		3.203.313.737	2.633.299.419
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm		868.295.761	439.689.501

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 trị trường của tài sản, Tổng Giám đốc tin tưởng rằng giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại tại ngày này.

16. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DẪN DANG

		VND	
		Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí phát triển phần mềm		52.371.535.422	37.073.117.838
Khác		7.586.422.817	5.685.769.424
TỔNG CỘNG		59.957.958.239	42.758.887.060

17. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

		VND	
		Năm nay	Năm trước
Ngắn hạn		155.752.866.025	131.151.288.214
Chi phí hoa hồng môi giới		130.774.206.502	114.379.995.566
Công cụ, dụng cụ		5.240.792.014	7.348.807.621
Chi phí thuê văn phòng		2.416.872.646	2.036.957.849
Khác		17.320.994.863	7.385.527.178
Dài hạn		48.412.927.987	42.358.192.143
Công cụ, dụng cụ		18.150.034.706	24.727.716.302
Chi phí sửa chữa văn phòng		11.313.412.636	10.529.154.686
Chi phí hoa hồng môi giới, nhà mướn		4.623.406.783	3.823.367.546
Khác		14.326.073.862	3.277.953.609
TỔNG CỘNG		204.166.794.012	173.509.480.357

18. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

		VND
Nguyên giá:		
Số đầu năm		209.808.178.363
Tăng từ hợp nhất kinh doanh		3.538.089.406
Số cuối năm		213.346.267.769
Phân bổ lũy kế:		
Số đầu năm		(10.952.701.534)
Phân bổ trong năm		(21.325.291.675)
Số cuối năm		(32.277.993.209)
Giá trị còn lại:		
Số đầu năm		198.855.476.829
Số cuối năm		181.068.274.560

19. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

		VND	
		Năm nay	Năm trước
Phải trả nhà cung cấp		278.367.592.714	167.040.958.133
- Công ty Cổ phần Vật tư Thiết bị và Đầu tư Xây dựng M.E.I		29.920.787.315	26.379.845.523
- Công ty Cổ phần Vinaconex 25		27.254.816.942	25.179.009.936
- Khác		221.191.988.457	115.482.102.674
Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 33)		101.378.169.386	38.212.215.765
TỔNG CỘNG		379.745.762.100	205.253.173.998

20. 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	166.792.977.634	98.677.610.662
Khách hàng khác trả tiền trước	26.809.229.973	30.844.209.716
TỔNG CỘNG	192.602.207.607	129.421.820.367

21. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

VND

	Thuế giá trị gia tăng	Thuế TNDN	Thuế thu nhập cá nhân	Khác	TỔNG CỘNG
Số đầu năm	130.566.894.119	418.776.901.497	36.922.416.644	4.861.187.556	591.127.399.816
Số phải nộp trong năm	292.921.726.826	269.901.763.348	117.688.828.968	23.388.723.996	693.901.032.837
Số đã nộp trong năm	(307.213.953.587)	(389.513.027.357)	(119.881.284.253)	(27.315.158.837)	(843.923.424.034)
Tăng do mua công ty con	1.489.384.219	1.106.177.672	1.147.272.442	2.268.811	3.745.103.144
Giảm do thanh lý công ty con	(998.700.665)	-	(889.823.433)	(23.780.036)	(1.912.304.033)
Số cuối năm	116.766.350.711	290.271.805.160	34.987.410.368	913.241.491	442.937.807.730

22. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí xây dựng dự án	137.303.016.349	83.930.398.627
Phí môi giới	63.071.879.230	35.749.691.970
Chi phí hỗ trợ lãi vay	62.178.783.802	-
Chi phí quảng cáo	33.953.648.646	12.949.666.666
Lương và thưởng	13.888.168.064	13.576.678.336
Khác	19.038.771.060	44.688.764.280
TỔNG CỘNG	309.434.267.150	190.894.879.777

23. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

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

24. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Thu hộ chủ đầu tư	3.944.560.531.874	2.703.462.446.912
Nhận đặt cọc của khách hàng mua bất động sản	204.066.186.933	13.202.686.099
Nhận góp vốn theo HDHKD (*)	227.707.868.474	160.179.184.000
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	90.069.165.177	71.679.083.343
Khác	86.330.141.124	139.114.399.906
TỔNG CỘNG	4.662.723.883.582	3.077.627.699.260
Trong đó:		
Phải trả bên khác	4.415.149.329.678	2.927.448.516.260
Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 34)	137.574.553.904	160.179.184.000

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

25. VAY

VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	1.033.814.666.701	630.247.810.028
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 26.1)	869.252.832.220	439.456.607.860
Trái phiếu	-	119.801.118.882
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 26.3)	111.331.663.160	61.613.865.286
Vay cá nhân	31.916.318.001	9.376.318.000
Vay khác (Thuyết minh số 26.2)	31.313.742.320	-
Dài hạn	97.178.467.436	145.346.096.069
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 26.3)	97.178.467.436	145.346.096.069
TỔNG CỘNG	1.130.993.013.137	775.593.906.097

Tình hình tăng giảm các khoản vay như sau:

	Số cuối năm	Số đầu năm
Số đầu năm	775.593.906.097	679.412.837.390
Vay trong năm	1.376.170.994.324	977.368.914.873
Phát hành trái phiếu	30.000.000.000	120.000.000.000
Chi phí phát hành trái phiếu	198.881.118	(198.881.118)
Tăng do mua công ty con	-	1.136.230.000
Giảm do thanh lý công ty con	(917.600.000)	(285.934.428)
Trả nợ gốc vay và trái phiếu	(1.049.053.168.402)	(1.001.839.260.620)
Số cuối năm	1.130.993.013.137	775.593.906.097

25.1 Các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng

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

Ngân hàng	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng			
Khoản vay 1 - Hội số	269.309.629.787	Từ 17 tháng 1 năm 2022 đến ngày 6 tháng 7 năm 2022	Hợp đồng tiền gửi trị giá 46.017.409.963 VND và quyền thu nợ trị giá 390.854.335.000 VND
Khoản vay 2 - Chi nhánh Hồ Chí Minh	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			
Khoản vay 1 - Chi nhánh Thăng Long	156.000.000.000	Từ ngày 3 tháng 3 năm 2022 đến ngày 1 tháng 6 năm 2022	Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn trị giá 3.200.000.000 VND và trái phiếu dài hạn trị giá 10.000.000.000 VND Quyền tài sản liên quan đến hợp đồng phân phối dự án Lương Sơn
Khoản vay 2 - Chi nhánh Thủ Thiêm	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 và trái phiếu trị giá 10.000.000.000 VND
Khoản vay 3 - Chi nhánh Quảng Ninh	16.397.212.328	Từ ngày 1 tháng 12 năm 2022 đến ngày 31 tháng 12 năm 2022	Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn trị giá 2.700.000.000 VND
Khoản vay 4 - Chi nhánh 4	2.300.000	Ngày 31 tháng 12 năm 2021	Hợp đồng tiền gửi trị giá 37.000.000 VND
Ngân hàng liên doanh Việt Nga - Chi nhánh Đà Nẵng			
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 m ² tại Khu đô thị Phú Mỹ An
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam			
Khoản vay 1	69.884.553.424	Từ ngày 28 tháng 1 năm 2022 đến ngày 27 tháng 6 năm 2022	Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn trị giá 21.600.000.000 VND
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Thăng Long			
Khoản vay 1	60.000.000.000	Ngày 25 tháng 3 năm 2022	7 căn hộ tại chung cư cao tầng TSG Lotus Sài Đồng
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong - Chi nhánh Hai Bà Trưng			
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 có kỳ hạn 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 có kỳ hạn trị giá 5.000.000.000 VND và khoản phải thu trị giá 50.000.000.000 VND D
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Hàng Hải Việt Nam - Chi nhánh Long An			
Khoản vay 1	16.000.000.000	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 TP. Hồ Chí Minh - Chi nhánh Đồng Nai			
Khoản vay 1	10.296.602.740	Ngày 24 tháng 3 năm 2022	Bất động sản tại phường Tam Hiệp, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai
TỔNG CỘNG	869.252.832.220		

25.2 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
F3 Capital Pte. Ltd.			
Khoản vay 1	31.313.742.320	Ngày 27 tháng 2 năm 2022	Hợp đồng bảo lãnh từ Tổng Giám đốc Đất Xanh Đồng Nam Bộ

25.3 Các khoản vay dài hạn từ ngân hàng

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

Ngân hàng	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Hàng Hải Việt Nam				
Khoản vay 1 - Chi nhánh Số giao dịch	140.000.000.000	Đến ngày 10 tháng 7 năm 2023	Tài trợ dự án đang triển khai	Quyền sử dụng đất của 63 lô đất thuộc dự án La Maison Premium
Khoản vay 2 - Chi nhánh Long An	42.600.000.000	Từ tháng 26 tháng 3 năm 2022 đến 9 tháng 7 năm 2026	Tài trợ dự án đang triển khai	Quyền sử dụng đất của 2 thửa đất thuộc sở hữu của Đất Xanh Miền Tây
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 có kỳ hạn trị giá 17.800.000.000 VND; Bất động sản tại số 94 Ý Lan Nguyễn Phi, phường Hòa Cường Bắc, quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng
Các ngân hàng khác				
Các khoản vay khác	14.885.123.596	Từ ngày 26 tháng 1 năm 2022 đến ngày 15 tháng 12 năm 2027	Mua phương tiện vận tải	Các phương tiện vận tải với giá trị còn lại là 15.078.066.912 VND.
TỔNG CỘNG	208.510.120.596			
Trong đó:				
Dài hạn	97.178.457.436			
Đến hạn trả	111.331.663.160			

Các khoản vay dài hạn ngân hàng được trình theo lãi suất thả nổi áp dụng của từng ngân hàng thương mại.

26.1. Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

Năm trước	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Phụ lợi hợp nhất	Quy đổi tư phần hiện	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
Số đầu năm	3.000.000.000.000	-	(9.350.460.000)	5.083.303.511	461.504.867.863	1.021.291.619.893	5.078.559.331.287
Phát hành cổ phiếu	224.710.220.000	340.683.172.475	-	-	-	-	565.393.392.475
Góp vốn từ cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	443.091.153.000	443.091.153.000
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	873.250.675.942	262.287.206.756	1.135.538.485.728
Cổ tức đã công bố	-	-	-	-	(629.800.000.000)	-	(629.800.000.000)
Cổ tức trả cho cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	(379.084.296.464)	(379.084.296.464)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(43.212.034.185)	(21.439.385.060)	(64.651.419.245)
Tăng (giảm) số hữu hạn chế công ty con	-	-	-	-	(305.836.795.091)	(232.671.703.042)	(538.508.498.133)
Tăng do mua công ty con	-	-	-	-	-	157.907.239.942	157.907.239.942
Giảm do thanh lý công ty con	-	-	-	-	-	(29.302.370.726)	(29.302.370.726)
Khác	-	-	-	-	83.852.564	80.388.290	164.240.854
Số cuối năm	3.224.710.220.000	340.683.172.475	(9.350.460.000)	5.083.303.511	465.990.570.113	1.622.220.452.619	5.839.337.258.718

Năm trước	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Phụ lợi hợp nhất	Quy đổi tư phần hiện	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
Số đầu năm	3.224.710.220.000	340.683.172.475	(9.350.460.000)	5.083.303.511	465.990.570.113	1.622.220.452.619	6.839.337.258.718
Phát hành cổ phiếu (0)	357.301.860.000	764.679.916.235	-	-	-	-	1.121.979.776.235
Góp vốn từ cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	311.740.283.645	311.740.283.645
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	538.795.531.509	334.666.878.490	873.462.409.999
Cổ tức trả cho cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	(298.591.819.793)	(298.591.819.793)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(53.514.208.854)	(19.314.499.799)	(72.828.708.653)
Tăng (giảm) số hữu hạn chế công ty con	-	-	-	-	573.523.898	(673.523.898)	-
Tăng do mua công ty con	-	-	-	-	-	5.108.628.099	5.108.628.099
Giảm do thanh lý công ty con	-	-	-	-	-	(16.682.784.765)	(16.682.784.765)
Số cuối năm	3.582.012.080.000	1.105.361.088.710	(9.350.460.000)	5.083.303.511	941.845.416.666	2.138.573.614.618	7.763.525.043.905

26.2 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Vốn đã góp của chủ sở hữu		
Số đầu năm	3.224.710.220.000	3.000.000.000.000
Phát hành cổ phiếu	357.301.860.000	224.710.220.000
Số cuối năm	3.582.012.080.000	3.224.710.220.000
Cổ tức đã công bố trong năm tài chính	1.517.104.929.560	3.876.366.180.603
Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông		
Cổ tức đã công bố	-	529.800.000.000
Cổ tức đã trả cho các cổ đông	-	531.925.818.182
Cổ tức đã trả cho các cổ đông không kiểm soát	298.303.209.793	379.084.296.464

26.3 Cổ phiếu phổ thông

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
	Số cổ phiếu	Số cổ phiếu
Cổ phiếu được phép phát hành	358.051.208	322.471.022
Cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ	358.051.208	322.471.022
Cổ phiếu đang lưu hành	358.051.208	322.471.022
Cổ phiếu phổ thông		

26.4 Lãi trên cổ phiếu

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận sau thuế (VND)	538.795.531.509	873.280.678.942
Trừ: Quý khen thưởng, phúc lợi (VND) (1)	-	(53.514.208.854)
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	538.795.531.509	819.736.470.088
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm (cổ phiếu)	344.104.915	310.035.004
Lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	1.566	2.644

(1) Lợi nhuận cũng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 đã được điều chỉnh lại để phản ánh khoản thực trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của năm 2020 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên ngày 22 tháng 6 năm 2021.

(2) Lợi nhuận cũng 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.

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

27. DOANH THU

27.1 Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Tổng doanh thu	4.370.953.925.441	3.256.082.866.956
Doanh thu dịch vụ bất động sản	2.978.284.014.685	2.661.215.700.469
Doanh thu từ bán căn hộ, nhà phố và đất nền	1.329.361.387.691	429.140.801.862
Doanh thu từ hợp đồng xây dựng	-	140.927.454.545
Doanh thu khác	63.308.523.065	24.798.910.080
Các khoản giảm trừ doanh thu	(42.147.770.528)	(6.870.425.242)
DOANH THU THUẦN	4.328.806.154.913	3.249.212.441.714
Trong đó:		
Doanh thu với bên khác	3.678.841.692.615	2.554.978.930.626
Doanh thu với bên liên quan (Thuyết minh số 34)	649.954.462.298	694.233.511.088

27.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập từ lãi cho vay, lãi tiền gửi	48.715.473.034	31.929.425.975
Thu nhập từ thanh lý khoản đầu tư	806.226.812	2.395.651.989
TỔNG CỘNG	49.521.699.846	34.325.077.964

28. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn dịch vụ bất động sản	858.652.464.662	459.765.318.925
Giá vốn bán căn hộ, nhà phố và đất nền	762.027.199.819	289.823.443.479
Giá vốn dịch vụ xây dựng	-	144.843.118.733
Giá vốn dịch vụ khác	46.782.844.275	18.505.189.658
TỔNG CỘNG	1.667.462.508.756	912.937.070.795

29. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí đi vay	77.053.586.524	45.138.141.049
Khác	2.320.205.695	1.273.464.056
TỔNG CỘNG	79.373.792.219	46.411.605.105

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

VND

	Năm nay	Năm trước
Chi phí bán hàng	689.419.343.886	486.329.088.001
Chi phí lương	342.488.676.674	251.966.635.854
Chi phí quảng cáo	178.312.478.245	119.892.560.691
Chi phí hỗ trợ lãi vay	63.765.446.507	-
Chi phí môi giới	5.616.232.644	7.621.720.603
Chi phí khấu hao và hao mòn	4.711.269.590	3.084.864.224
Chi phí khác	100.141.482.870	102.763.306.629
Chi phí quản lý doanh nghiệp	706.172.616.429	436.563.121.900
Chi phí lương	265.215.363.193	193.025.625.823
Chi phí dự phòng	269.040.729.328	81.645.404.888
Chi phí dịch vụ mua ngoài	72.890.244.766	62.468.915.137
Chi phí khấu hao và hao mòn	18.397.713.693	17.264.743.763
Chi phí lợi thế thương mại	21.325.291.676	9.228.029.016
Chi phí khác	79.303.272.774	72.930.403.274
TỔNG CỘNG	1.395.591.969.315	921.892.209.901

31. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

VND

	Năm nay	Năm trước
Thu nhập khác	33.931.162.852	96.446.019.089
Thu nhập từ phạt vi phạm hợp đồng	30.515.632.139	92.496.078.874
Khác	3.415.520.713	2.948.940.215
Chi phí khác	69.773.740.002	53.677.558.022
Chi phí liên quan đến hoạt động dự án	20.085.340.080	-
Chi phí phạt chậm nộp thuế	20.169.495.163	34.318.208.954
Chi phí phạt thanh lý hợp đồng	4.725.239.028	16.660.385.597
Khác	24.803.665.731	2.598.963.471
(LỖ) LỢI NHUẬN KHÁC	(35.842.587.150)	41.867.461.067

32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

32.1 Chi phí thuế TNDN

VND

	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	258.426.760.254	313.843.353.983
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu (thừa) trong những năm trước	1.474.993.094	(214.621.980)
Chi phí (thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	66.692.843.972	(5.003.122.787)
TỔNG CỘNG	326.594.697.320	308.625.609.216

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 Nhóm Công ty	240.011.401.464	288.832.818.989
Các khoản điều chỉnh:		

Lỗ thuế trong năm chưa ghi nhận thuế hoãn lại	79.817.010.771	24.101.191.682
Chi phí không được trừ	6.499.177.103	7.544.413.066
Phân bổ lợi thế thương mại	4.265.068.335	1.846.605.801
Điều chỉnh thuế TNDN trích (thừa) thiếu trong những năm trước	1.474.993.094	(214.621.980)
Lỗ thuế năm trước chuyển sang	(1.233.983.981)	(462.677.282)
Giảm thuế TNDN	(5.156.295.462)	(26.372.851.162)
Khác	917.235.996	12.351.730.102
Chi phí thuế TNDN	326.594.697.320	308.625.609.216

32.2 Thuế TNDN hiện hành

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

32.2 Thuế TNDN hoãn lại

Nhóm Công ty đã ghi nhận một số khoản tài sản thuế TNDN hoãn lại và thuế TNDN hoãn lại phải trả với các biến động trong năm nay và năm trước như sau:

VND

	Bảng cân đối kế toán hợp nhất		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Năm nay	Năm trước
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại				
Lợi nhuận nội bộ chưa thực hiện	24.086.126.399	26.344.789.869	(2.259.663.460)	18.812.696.901
Chi phí phải trả	5.245.519.184	2.155.076.644	3.090.442.538	(4.036.256.805)
Dự phòng các khoản phải thu	109.508.299	282.072.001	(172.563.702)	-
Khác	7.582.735	7.582.735	-	(3.646.566.880)
	29.447.736.617	28.789.621.239		
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả				
Dự phòng các khoản đầu tư	(67.982.944.670)	(3.272.915.343)	(64.710.029.227)	(3.272.915.343)
Khác	(5.494.866.207)	(2.853.836.086)	(2.641.030.121)	(2.853.836.086)
	(73.477.810.777)	(6.126.751.429)		
Thu nhập/(chi phí) thuế TNDN hoãn lại thuần tính vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất			(66.692.843.972)	5.003.122.787

33. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Hà An	Công ty cùng tập đoàn	Doanh thu từ dịch vụ môi giới	648.163.113.248	467.663.998.579
		Ký quỹ thực hiện dịch vụ	543.000.000.000	1.141.450.000.000
		Tạm hoàn ứng cho chủ đầu tư	2.630.400.000.000	586.750.000.000
		Cho vay	-	477.000.000.000
		Thu hồi vốn cho vay	-	477.000.000.000
		Lãi cho vay	-	8.232.328.767
DXG	Công ty mẹ	Doanh thu từ dịch vụ môi giới	1.801.349.080	47.840.050.410
		Hoàn trả vốn HĐHTKD	16.266.000.000	-
		Chia cổ tức	-	479.469.000.000
		Nhận hoàn vốn HĐHTKD	-	376.932.869.360
		Doanh thu từ bán căn hộ	-	47.385.634.545
		Lợi nhuận phần chia từ HĐHTKD	43.367.677.784	11.964.886.508

VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Đất Xanh E&C ("DXEC")	Công ty cùng tập đoàn	Dịch vụ tư vấn phát triển dự án	12.860.293.810	-
		Ký quỹ môi giới dự án	12.860.293.810	-
Công ty cổ phần Đầu tư Bất động sản Miền Bắc ("DXI")	Công ty cùng tập đoàn	Nhận chuyển nhượng BĐS	4.310.119.998	-
		Doanh thu dịch vụ môi giới	-	56.407.363.637
Công ty cổ phần Vicoac Sài Gòn ("Vicoac Saigon")	Công ty cùng tập đoàn	Góp vốn theo HĐHTKD	-	6.784.891.779
		Phi thuê văn phòng	6.858.234.360	4.918.301.370
Công ty cổ phần Xây dựng FBV ("FBV")	Công ty cùng tập đoàn	Doanh thu dịch vụ môi giới	-	22.918.719.091
		Nhận góp vốn theo HĐHTKD	-	14.185.406.800
Công ty TNHH Charm & CI Việt Nam ("Charm & CI")	Công ty cùng tập đoàn	Chi phí dịch vụ dự án	-	5.823.063.187
		Ký quỹ môi giới dự án	-	182.382.257.533

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

VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu ngắn hạn của khách hàng				
Hà An	Công ty cùng Tập đoàn	Doanh thu dịch vụ môi giới	702.882.227.680	373.314.546.386
DXI	Công ty cùng Tập đoàn	Doanh thu dịch vụ môi giới	60.686.692.798	60.686.692.798
FBV	Công ty cùng Tập đoàn	Doanh thu dịch vụ môi giới	12.210.691.000	27.454.432.234
DXG	Công ty mẹ	Doanh thu dịch vụ môi giới	1.799.978.628	23.551.779.175
			777.579.490.106	485.007.450.593
Phải thu khác				
Hà An	Công ty cùng Tập đoàn	Ký quỹ môi giới	1.684.450.000.000	1.141.450.000.000
		Tạm hoàn ứng cho chủ đầu tư	1.578.882.475.033	586.750.000.000
		Ký quỹ thuê mặt bằng	500.000.000	-
Charm & CI	Công ty cùng Tập đoàn	Ký quỹ môi giới dự án	182.382.257.533	182.382.257.533
FBV	Công ty cùng Tập đoàn	Góp vốn theo HĐHTKD	27.731.362.520	29.231.362.520
DXG	Công ty mẹ	Ký quỹ	9.633.744.458	37.449.744.458
		Chi hộ	2.461.012.482	2.461.012.482
DXI	Công ty cùng Tập đoàn	Tiền đặt cọc, ký quỹ dự án	3.500.000.000	-
Vicoac Sài Gòn	Công ty cùng Tập đoàn	Tiền đặt cọc thuê văn phòng	1.062.271.720	855.356.760
			3.490.693.123.746	1.980.579.733.763
Trả trước cho người bán ngắn hạn				
FBV	Công ty cùng Tập đoàn	Xây dựng nhà mẫu	13.715.521.156	5.649.916.025
DXI	Công ty cùng Tập đoàn	Trả trước dịch vụ môi giới	1.320.282.500	2.849.369.450
DXG	Công ty mẹ	Trả trước dịch vụ môi giới	96.626.734	96.626.734
			15.132.330.390	8.495.812.209

	Dịch vụ bổ sung sản	Đầu tư vào phát triển dự án bổ sung sản	Loại từ	Tổng cộng
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021				
Doanh thu thuần				
Doanh thu hoạt động kinh doanh	3.714.475.528.996	429.140.801.862	(694.403.889.144)	3.249.212.441.714
Mãi quả hoạt động kinh doanh				
Lợi nhuận gộp của bộ phận	2.229.785.695.117	139.317.358.383	(32.827.682.581)	2.336.275.370.919
Chi phí không phân bổ				(921.892.209.901)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh				1.414.383.161.018
Doanh thu hoạt động tài chính				34.326.077.964
Chi phí tài chính				(46.411.606.105)
Lợi nhuận khác				41.867.461.067
Lợi nhuận trước thuế				1.444.164.094.644
Chi phí thuế TNDN				(313.628.732.003)
Thu nhập thuế TNDN hoàn lại				5.003.122.787
Lợi nhuận thuần sau thuế				1.135.538.485.728
Lợi ích cổ đông không kiểm soát				262.287.866.786
Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021				873.250.618.942
Tài sản và công nợ				
Tài sản bộ phận	8.394.528.217.724	2.040.153.418.795	(789.133.424.732)	9.645.548.211.787
Tài sản không phân bổ				1.429.493.073.724
Tổng tài sản				11.075.041.285.511
Công nợ bộ phận	4.875.613.233.333	264.023.687.926	(716.844.694.137)	4.422.792.327.121
Công nợ không phân bổ				832.911.699.672
Tổng công nợ				5.255.704.026.793

36. SỰ KIỆN QUAN TRỌNG TRONG NĂM

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

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

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

(Đã ký)

Phạm Võ Quang Đại
Người lập

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam, Ngày 21 tháng 03 năm 2022

(Đã ký)

Nguyễn Huỳnh Quang Tuấn
Kế toán trưởng

(Đã ký)

Phạm Thị Nguyễn Thanh
Tổng Giám đốc

