

TP. Hồ Chí Minh, ngày 01 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 Tập đoàn 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: Ông Nguyễn Phạm Quang Huy – Người được ủy quyền CBTT.

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

**Nội dung công bố thông tin:**

Báo cáo thường niên năm 2021.

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh tại đường dẫn: <https://www.datxanh.vn/co-dong>

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.



NGƯỜI ĐƯỢC ỦY QUYỀN CBTT

NGUYỄN PHẠM QUANG HUY

# BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2021



Sẵn sàng cất cánh



# MỤC LỤC

## 01

### THÔNG ĐIỆP CHỦ TỊCH HĐQT

## 02

### GIỚI THIỆU DXG

Thông tin chung	10
Tầm nhìn, sứ mệnh, giá trị cốt lõi	12
DXG Chặng đường 18 năm	14
Những dấu ấn hình thành và phát triển	16
Các giải thưởng nhận được trong năm 2021	18
Hệ sinh thái Bất động sản toàn diện	22
Hành trình vươn mình ra thế giới	28
Hệ thống công ty thành viên	30
Tổ chức nhân sự DXG	36



## 05

### QUẢN TRỊ CÔNG TY

Cơ cấu cổ đông và cổ phiếu	122
Tổng kết hoạt động của Hội Đồng quản trị năm 2021	123
Lương thưởng thù lao và các lợi ích khác	124
Giao dịch cổ phiếu của người nội bộ	124
Giao dịch với các bên liên quan	124
Việc thực hiện các quy định về quản trị công ty	125

## 03

### HOẠT ĐỘNG KINH DOANH DXG NĂM 2021

Những con số, các hoạt động nổi bật năm 2021	46
Tình hình kinh tế Việt Nam & Thế giới	52
Thị trường bất động sản Việt Nam năm 2021	54
Kết quả hoạt động năm 2021	62
Tổng Tài sản – Nguồn vốn năm 2021	67



## 06

### PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

Mục tiêu phát triển bền vững	128
Nguyên tắc phát triển bền vững	130
Phương thức tiếp cận, ghi nhận ý kiến phản hồi của các bên liên quan	130
Vai trò và trách nhiệm của các cấp quản lý trong triển khai phát triển bền vững	130
Các hoạt động xã hội, cộng đồng nổi bật năm 2021	132

## 04

### BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ CỦA HĐQT

Đánh giá kết quả hoạt động 2017 – 2021	70
Định hướng chiến lược 2021 – 2030	104
Đánh giá kết quả điều hành của Ban điều hành trong năm 2021	114
Phân tích rủi ro, công tác quản trị rủi ro của công ty	116



## 07

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH KIỂM TOÁN NĂM 2021 136



VƯỜN CAO

**TẦM VÓC MỚI**

“

## TIÊN PHONG CHUYỂN ĐỔI DẪN LỐI THÀNH CÔNG ”

Kính thưa quý vị

Trải qua gần 19 năm hoạt động, với sự nhanh nhạy trong nắm bắt xu thế, nỗ lực không ngừng trong cải tiến chất lượng sản phẩm và dịch vụ cùng tâm huyết mang lại những giá trị tốt đẹp cho khách hàng, cộng đồng và Quý cổ đông đã đưa Đất Xanh vươn tầm, trở thành một trong những thương hiệu bất động sản lớn mạnh nhất Việt Nam. 19 năm của một đời người là một chặng đường dài, nhưng với một doanh nghiệp, đây chỉ là sự khởi đầu cho hành trình chinh phục những đỉnh cao mới.

Từ giai đoạn đầu, chúng tôi luôn trung thành với hướng đi và sứ mệnh đã lựa chọn: tạo lập cuộc sống ưu việt, tạo lập môi trường làm việc chuyên nghiệp – chính trực – nhân văn. Từ đó, đem lại lợi nhuận cho Tập đoàn và lợi tức thỏa đáng cho cổ đông, đồng thời, cống hiến tâm sức và tài lực dựng xây đất nước ngày càng giàu đẹp hơn.

Vì lẽ đó, năm 2021 là một năm chứng kiến Tập đoàn Đất Xanh đã gạt hái được không ít thành quả nổi trội, nhằm thiết lập nhanh chóng các khuôn khổ hành động trong bối cảnh “bình thường mới”, thực hiện đồng thời hai mục tiêu “thích ứng tốt” và “phát triển bền vững”, thông qua những chiến lược trung và dài hạn, cụ thể:

- Ngay từ những ngày đầu năm 2021, chúng tôi đã thực hiện thành công kế hoạch IPO Công ty Cổ phần Dịch Vụ Bất động sản Đất Xanh – thương hiệu Dat Xanh Services, nay được biết đến trên thị trường với mã chứng khoán DXS.
- Tháng 08 năm 2021, khi chính quyền TP.HCM thực hiện quyết liệt các biện pháp giãn cách xã hội, tuân thủ quy định cũng như bảo vệ sức khỏe người lao động, Tập đoàn Đất Xanh nhanh chóng chuyển đổi hoạt động từ trực tiếp sang trực tuyến nhờ áp dụng văn phòng điện tử và hệ thống quản trị nguồn lực doanh nghiệp - ERP. Đây cũng là cơ hội kiểm chứng các ứng dụng công nghệ bất động sản do chính các đơn vị trong Tập đoàn phát triển như Real Agent, Careplus....

- Con người là tài sản quý giá nhất của doanh nghiệp, Học viện chiến lược được thành lập ngay khi CBNV Đất Xanh có thể làm việc trực tiếp tại văn phòng, nhằm đào tạo thế hệ nhân sự tinh hoa, phục vụ cho mục tiêu chiến lược dài hạn của hệ thống Tập đoàn.
- Cuối năm 2021, Đất Xanh chính thức công bố việc tái cơ cấu Tập đoàn sang mô hình holdings với hệ sinh thái bất động sản khép kín, tận dụng thế mạnh hiện có cùng năm nhóm ngành chiến lược mũi nhọn, bao gồm phát triển bất động sản, dịch vụ bất động sản, xây dựng, đầu tư - tài chính, công nghệ. Đây là bước chạy đà hoàn hảo, là nền tảng vững chắc giúp Đất Xanh bước vào kỷ nguyên mới.

Với những thành tích rực rỡ, chúng tôi tự hào vì đã cùng nhau viết nên một lời kết tốt đẹp của Đất Xanh cho năm 2021.

Năm 2022, chúng tôi sẽ giới thiệu đến thị trường những dự án khu đô thị với trung tâm là phát triển nhà ở và các tiện ích, dịch vụ đi kèm nhằm kiến tạo không gian sống đẳng cấp cho các khách hàng và cư dân. Đối với mảng dịch vụ, Đất Xanh tiên phong trong ứng dụng công nghệ để phát triển hệ sinh thái dịch vụ bất động sản, giữ vững vị thế thống lĩnh thị trường. Phát huy hơn nữa mô hình kinh doanh độc đáo ở mảng xây dựng, chúng tôi đã và đang cung cấp dịch vụ phát triển bất động sản toàn diện bao gồm: pháp lý dự án, giải pháp tài chính, quy hoạch, thiết kế, xây dựng, bán hàng và dịch vụ hậu mãi cho các chủ đầu tư. Lĩnh vực tài chính sẽ giúp Tập đoàn tối ưu hoá lợi ích tài chính và đầu tư cho tất cả các tác nhân tham gia vào hệ sinh thái bất động sản. Tất cả các hoạt động trên sẽ được phát triển trên nền tảng công nghệ, với mục tiêu chuyển hóa các mô hình kinh doanh truyền thống thành mô hình kinh doanh trên nền tảng công nghệ, nâng cao tỷ trọng kinh tế số, sẵn sàng đưa Tập đoàn Đất Xanh bay cao bay xa và phát triển mạnh mẽ.

Hiện tại, tổng tài sản của Tập đoàn đã lên đến hơn 28.000 tỷ đồng, doanh thu năm

2021 cán mốc 10.000 tỷ đồng và lợi nhuận thuộc cổ đông Công ty mẹ đạt 1.157 tỷ đồng, nhưng với tôi những con số này chỉ thoả mãn 1 – 2% mục tiêu tham vọng của Đất Xanh. Trong tương lai, chúng tôi hướng đến việc trở thành tập đoàn kinh tế đa ngành vững mạnh ở Việt Nam, và 20 năm tiếp theo chính là chặng đường bứt phá để Đất Xanh “cất cánh” và vươn ra thế giới.


Tôi tin tưởng với sự hỗ trợ của hệ sinh thái khép kín, Đất Xanh sẽ phát triển bền vững, là Nhà phát triển BĐS uy tín hàng đầu Việt Nam; đưa ra thị trường các sản phẩm vượt trội, từ đó đóng góp thiết thực cho cộng đồng. Với những giá trị đó, Đất Xanh khẳng định có đủ tiềm lực vươn tầm thế giới, để khi đứng cạnh những “người khổng lồ” quốc tế, Đất Xanh vẫn có thể tự hào bản thân luôn mang trong mình những tinh hoa bản sắc Việt.

Chúng tôi khẳng định sẽ tiếp tục theo đuổi những chiến lược đã đề ra. Thời gian vừa qua, Đất Xanh tự hào khi luôn là đơn vị tiên phong đổi mới trong phương pháp quản lý, phương án kinh doanh hay kỹ thuật, công nghệ, nhưng mọi cải tiến đều phải dựa trên sứ mệnh và triết lý kinh doanh không bao giờ thay đổi. Vì chúng tôi hiểu rõ rằng những nền tảng đó đã hình thành nên giá trị cốt lõi có tính quyết định cho sự phát triển bền vững của Đất Xanh.

Thay mặt Ban lãnh đạo cùng toàn thể cán bộ công nhân viên Tập đoàn Đất Xanh, tôi xin gửi lời cảm ơn chân thành vì sự tin tưởng, ủng hộ của Quý khách hàng, Quý cổ đông, Nhà đầu tư và các đối tác trong 19 năm vừa qua. Có thể khẳng định rằng với vị thế và mọi nguồn lực đã được chuẩn bị sẵn sàng, hy vọng rằng, Quý vị sẽ tiếp tục dành sự tin nhiệm cao nhất và kề vai sát cánh cùng chúng tôi trên hành trình “cất cánh” tới những đích đến xa hơn nữa, chinh phục những mục tiêu cao hơn, vĩ đại hơn trong nhiều thập kỷ tiếp theo.

Kính chúc Quý vị sức khỏe, hạnh phúc và thành công!

Trân trọng  
Chủ Tịch Hội Đồng Quản Trị



LUONG TRÍ THÌN

# THÔNG điệp CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



# 02

## GIỚI THIỆU

Thông tin chung

Tâm nhìn, sứ mệnh, giá trị cốt lõi

DXG Chặng đường 18 năm

Những dấu ấn hình thành và phát triển

Các giải thưởng nhận được trong năm 2021

Hệ sinh thái Bất động sản toàn diện

Hành trình vươn mình ra thế giới

Hệ thống công ty thành viên

Tổ chức nhân sự DXG



# GIỚI THIỆU CÔNG TY

Tên giao dịch:	<b>CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH</b>
Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số:	0303104343 đăng ký lần đầu ngày 23/11/2007, thay đổi lần thứ 24 ngày 22/10/2021
Vốn điều lệ tại ngày 31/12/2021:	<b>5.977.730.480.000 VNĐ</b>
Giá trị vốn hóa tại ngày 31/12/2021:	<b>20.860.894.670.000 VNĐ</b>
Địa chỉ:	2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh
Số điện thoại:	028. 6252 5252 - 028. 6285 3896
Website:	<a href="http://www.datxanh.vn">www.datxanh.vn</a>
Email:	<a href="mailto:ir@datxanh.com.vn">ir@datxanh.com.vn</a>
Mã cổ phiếu:	<b>DXG</b>

## DAT XANH OFFICE





## TẦM NHÌN



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



## SỨ MỆNH

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



## GIÁ TRỊ CỐT LÕI



KHÁT VỌNG



CHÍNH TRỰC



CHUYÊN NGHIỆP



NHÂN VĂN



# CHẶNG ĐƯỜNG 18 NĂM ĐẶT NỀN MÓNG > ĐỂ VỮNG VÀNG CẮT CÁNH

Nền móng từ hoạt động dịch vụ vững chắc, xây dựng mạng lưới bao phủ và duy nhất trên thị trường, thị phần môi giới hiện tại chiếm

**33%** cả nước.



Khẳng định vị thế  
**Top 5 đơn vị phát triển Bất động sản** trên thị trường, sản phẩm được thị trường đón nhận.

Quy đất đang phát triển  
**4.100 ha**



**Công nghệ**  
quản trị, mô hình quản trị xuyên suốt từ Tập đoàn đến các công ty con trong hệ thống



## Con người

phát triển đội ngũ lãnh đạo, lực lượng kế thừa trẻ, tài năng, máu lửa, tạo nguồn nguyên khí lớn cho Tập đoàn.



**Nền tảng về tài chính**  
Tổng tài sản vượt **1 tỷ USD** năm 2021



# NHỮNG DẤU ẤN HÌNH THÀNH & PHÁT TRIỂN



## 2003

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

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

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

## 2004

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

## 2005

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

## 2006

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

## 2007

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

## 2008

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

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

## 2009

Khởi công dự án Phú Gia Hưng Apartment tại Quận Gò Vấp, TP.Hồ Chí Minh.

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

## 2010

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

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

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

## 2011

Chuyển đổi hoạt động theo mô hình tập đoàn.

## 2012

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

Bàn giao căn hộ Phú Gia Hưng Apartment;

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

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

## 2013

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

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

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

## 2014

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

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

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

## 2015

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

## 2016

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

Khởi động các dự án Opal Riverside, Opal Garden.

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

## 2017

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

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

## 2018

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

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

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

## 2019

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

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

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

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

Tái cấu trúc mảng dịch vụ dưới pháp nhân DXS, cung cấp giải pháp BĐS toàn diện.

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

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

## 2020

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

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

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

## 2021

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

Chạm mốc vốn hóa 1 tỷ USD.

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

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



# GIẢI THƯỞNG TIÊU BIỂU NĂM 2021



## TOP 500 DOANH NGHIỆP LỚN NHẤT VIỆT NAM (VNR500)

Tập đoàn Đất Xanh tiếp tục được vinh danh trong bảng xếp hạng Top 500 Doanh nghiệp lớn nhất Việt Nam (VNR500) do báo VietnamNet kết hợp cùng công ty cổ phần Báo cáo Đánh giá Việt Nam (Vietnam Report) bình chọn và công bố, một lần nữa khẳng định tầm vóc và vị thế của thương hiệu Đất Xanh trong giới Doanh nghiệp Việt Nam nói chung và ngành Bất động sản nói riêng. Awards).



## TOP 100 NƠI LÀM VIỆC TỐT NHẤT VIỆT NAM

Đây là năm thứ 3 liên tiếp Tập đoàn Đất Xanh vinh dự được nhận giải thưởng 'Top 100 nơi làm việc tốt nhất Việt Nam' do tổ chức tư vấn châu Á về nguồn nhân lực (Anphabe) công bố.

Với gần 100 công ty thành viên trên cả nước cùng số lượng CBNV lên tới hơn 10.000 người, việc được bình chọn Top 100 nơi làm việc tốt nhất Việt Nam minh chứng cho chủ trương xuyên suốt của Ban lãnh đạo Công ty trong việc tạo lập môi trường làm việc năng động, chuyên nghiệp, sáng tạo cho người lao động cùng chế độ phúc lợi hấp dẫn được đánh giá cao trên thị trường.



## DOANH NGHIỆP VÌ CỘNG ĐỒNG

Nhận thấy tiêu chuẩn thành công của một doanh nghiệp không còn nằm gói gọn trong những con số tài chính mà việc đồng hành với sự phát triển của cộng đồng, đất nước cũng là một thước đo quan trọng. Đây không chỉ là trách nhiệm mà còn là lợi ích thiết thực của doanh nghiệp.

Với diễn biến phức tạp của làn sóng COVID – 19 lần thứ 4, Đất Xanh mong muốn đóng góp một phần sức lực chung tay cùng các chính quyền địa phương thực hiện công tác phòng chống dịch hiệu quả, lan tỏa tinh thương yêu đến cộng đồng.

Được vinh danh Doanh nghiệp vì cộng đồng là sự ghi nhận trân quý, tiếp thêm động lực cho Công ty trong tương lai.





CHỌN ĐÚNG  
**HƯỚNG ĐI**

# HỆ SINH THÁI BẤT ĐỘNG SẢN TOÀN DIỆN

Viên gạch hoàn thiện đường băng



Trải qua 18 năm, vượt lên trên mọi khó khăn, thử thách, những biến đổi của tình hình kinh tế xã hội, Tập đoàn Đất Xanh ngày càng lớn mạnh và minh chứng cho định hướng đúng đắn của Chủ tịch Hội đồng quản trị. Năm 2021, để hoàn thành bước chuyển mình, vươn ra thế giới, Đất Xanh đã hợp tác với các đơn vị tư vấn uy tín quốc tế để hoàn thiện Chiến lược phát triển cho 10 năm tiếp theo 2021 – 2030 trên cơ sở khai thác thế mạnh, tận dụng các mảng hoạt động cốt lõi hiện có, làm bàn đạp để xâm nhập vào thị trường mới ngoài bất động sản. Việc lấn sân sang lĩnh vực kinh doanh khác sẽ tạo ra sự đa dạng và tăng cường tỷ trọng doanh thu, nâng cao chất lượng lợi nhuận. Thay đổi tư duy từ phát triển sản phẩm đơn lẻ, DXG tập trung xây dựng hệ sinh thái để tăng cường khả năng phục vụ khách hàng hiện hữu và khai thác các lĩnh vực tăng trưởng có sự cộng hưởng với hoạt động sản xuất kinh doanh hiện tại. Hải hòa từ những mục tiêu trên, DXG đã đặt xong viên gạch cuối cùng, hoàn thành đường cất cánh, kỳ vọng sẽ tăng trưởng mạnh mẽ để đạt vốn hoá ít nhất 10 tỷ USD vào năm 2030.



Từ ngày đầu thành lập, Nhà sáng lập doanh nghiệp – Doanh nhân Lương Trí Thìn đã định hướng xây dựng doanh nghiệp theo hướng:

Xuất phát từ dịch vụ bất động sản nhưng Đất Xanh không ngừng tìm kiếm, nghiên cứu và phát triển sang các ngành khác, đem lại giá trị gia tăng cho xã hội



Đất Xanh hướng tới việc đa dạng hóa và mở rộng quy mô sở hữu bao gồm cá nhân, pháp nhân, các định chế tài chính trong và ngoài nước nhằm tăng quy mô vốn điều lệ.

Không chỉ phát triển tại thị trường Việt Nam, Đất Xanh định hướng vươn ra khu vực Đông Nam Á và toàn cầu trong tương lai gần.

Theo định hướng chiến lược mới, Tập đoàn Đất Xanh hoạt động đa ngành với **5 lĩnh vực chính**:

- 1 **Phát triển bất động sản, khu đô thị – Dat Xanh Homes**
- 2 **Dịch vụ bất động sản – Dat Xanh Services**
- 3 **Xây dựng – Dat Xanh E&C**
- 4 **Tài chính – đầu tư – Dat Xanh Finance**
- 5 **Công nghệ – Dat Xanh Tech.**

Với 05 ngành chiến lược mũi nhọn đã và đang hoàn thiện hệ sinh thái khép kín của Tập đoàn, đón đầu những đà tăng trưởng mới của nền kinh tế, đưa Đất Xanh trở thành một trong những Tập đoàn kinh tế đa ngành vững mạnh nhất Việt Nam.





1

## PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN, KHU ĐÔ THỊ



PHÁT TRIỂN KHU ĐÔ THỊ THƯƠNG MẠI



PHÁT TRIỂN KHU ĐÔ THỊ CÔNG NGHIỆP



PHÁT TRIỂN KHU ĐÔ THỊ DU LỊCH



PHÁT TRIỂN KHU ĐÔ THỊ NÔNG NGHIỆP

2

## DỊCH VỤ BẤT ĐỘNG SẢN



MÔI GIỚI SƠ CẤP



MÔI GIỚI THỨ CẤP



DỊCH VỤ TÀI CHÍNH



DỊCH VỤ THU PHÍ

3

## XÂY DỰNG



DỊCH VỤ NHÀ PHÁT TRIỂN  
DỰ ÁN



XÂY DỰNG DÂN DỤNG



HẠ TẦNG



VẬT LIỆU XÂY DỰNG

4

## TÀI CHÍNH ĐẦU TƯ



DỊCH VỤ TÀI CHÍNH  
CHO KHÁCH HÀNG



QUỸ ĐẦU TƯ PHÁT  
TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN



GIẢI PHÁP ĐẦU TƯ BĐS  
CHO NĐT TRONG VÀ  
NGOÀI NƯỚC

5

## CÔNG NGHỆ



VIỆN NGHIÊN CỨU -  
NGHIÊN CỨU Ý TƯỞNG  
KINH DOANH CÔNG NGHỆ



TRIỂN KHAI DỰ ÁN  
CÔNG NGHỆ



VENTURE FUND -  
ĐẦU TƯ VÀO CÁC  
STARTUP CÔNG NGHỆ



**KIÊN ĐỊNH**  
MỤC TIÊU

# HÀNH TRÌNH VƯỢN RA THẾ GIỚI



Từ khởi đầu là một doanh nghiệp chuyên về dịch vụ bất động sản, trải qua rất nhiều thách thức và khó khăn, cho đến nay, Đất Xanh đã trở thành một tập đoàn hùng mạnh, có mặt trên tất cả những lĩnh vực kinh tế quan trọng như phát triển bất động sản, dịch vụ bất động sản, xây dựng, tài chính đầu tư và công nghệ.

Với hệ thống gần 100 đơn vị thành viên phân bố trên cả nước, Đất Xanh luôn tự hào là thương hiệu phân phối Bất động sản hàng đầu Việt Nam.

**ĐƠN VỊ THÀNH VIÊN**

# 78

**CỘNG TÁC VIÊN**

# 100.000

Nhằm kiến tạo mảnh ghép đẳng cấp cho hệ sinh thái Dịch vụ Bất động sản toàn diện, ngày 23/04/2021, Công ty CP Dịch vụ BĐS Quốc tế (VIRES) được chính thức ra mắt. Sự kiện đánh dấu 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, đồng thời mở ra cơ hội đầu tư Bất động sản hai chiều bền vững - phân phối Bất động sản Việt Nam cho khách hàng quốc tế và Bất động sản quốc tế cho người Việt Nam.

Cùng hệ thống đối tác chiến lược rộng khắp tại Hong Kong, Tai Pei, Shang Hai, Shen Zhen, Nan Ning ... VIRES đang là đơn vị uy tín về thẩm định dự án, tư vấn đầu tư, môi giới và quản lý bất động sản tại Việt Nam cho nhà đầu tư quốc tế. Trong tương lai gần, VIRES có kế hoạch mở rộng mạng lưới chính thức tại những thị trường chiến lược này.



**HONG KONG  
TAI PEI  
SHANG HAI  
SHEN ZHEN  
NAN NING**





# HỆ THỐNG CÔNG TY THÀNH VIÊN

STT	Tên công ty con	Lĩnh vực kinh doanh	Tỷ lệ biểu quyết %
1	Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hà An	Kinh doanh BĐS	99,99
2	Công ty Cổ phần Vicco Sài Gòn	Kinh doanh BĐS	99,99
3	Công ty Cổ phần Hội An Invest	Kinh doanh BĐS	99,99
4	Công ty Cổ phần Sài Gòn Riverview	Kinh doanh BĐS	99,99
5	Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Dịch vụ Hà Thuận Hùng	Kinh doanh BĐS	99,98
6	Công ty TNHH Đầu tư Sài Gòn Riverside	Kinh doanh BĐS	75
7	Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Thăng Long	Kinh doanh BĐS	99,9
8	Công ty Cổ phần In Nông Nghiệp	Kinh doanh BĐS	99,99
9	Công ty Cổ phần Đầu tư Đất Viễn Đông	Kinh doanh BĐS	99,99
10	Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Hà An Land	Kinh doanh BĐS	100

STT	Tên công ty con	Lĩnh vực kinh doanh	Tỷ lệ biểu quyết %
11	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Tây Nam Bộ	Kinh doanh BĐS	99,99
12	Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Nha Trang	Kinh doanh BĐS	99,87
13	Công ty TNHH Charm & CI Việt Nam	Kinh doanh BĐS	100
14	Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất Động sản Đông Nam Bộ	Kinh doanh BĐS	99,99
15	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Miền Đông	Kinh doanh BĐS	99,99
16	Công ty TNHH MTV Smart City	Kinh doanh BĐS	100
17	Công ty Cổ phần Bất động sản Bắc Miền Tây	Kinh doanh BĐS	51
18	Công ty Cổ phần Bất động sản Bắc Bộ	Kinh doanh BĐS	51
19	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Miền Bắc	Kinh doanh BĐS	99,9
20	Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Ngọc Lễ	Kinh doanh BĐS	75
21	Công ty Cổ phần Địa ốc Indochine	Kinh doanh BĐS	52,75
22	Công ty Cổ phần Đầu tư Phước Sơn	Kinh doanh BĐS	100
23	Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh	Kinh doanh và môi giới BĐS	60,33

STT	Tên công ty con	Lĩnh vực kinh doanh	Tỷ lệ biểu quyết %
24	Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Quốc tế	Kinh doanh và môi giới BĐS	64,9
25	Công ty Cổ phần Đất Xanh Miền Trung	Kinh doanh và môi giới BĐS	55
26	Công ty Cổ phần Dịch vụ và Địa ốc Đất Xanh Miền Bắc	Kinh doanh và môi giới BĐS	63,5
27	Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Đất Xanh Miền Nam	Kinh doanh và môi giới BĐS	65
28	Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Đất Xanh Đông Nam Bộ	Kinh doanh và môi giới BĐS	70
29	Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Đất Xanh Miền Tây	Kinh doanh và môi giới BĐS	61
30	Công ty Cổ phần Địa ốc Viethomes	Kinh doanh và môi giới BĐS	51
31	Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất Động Sản Đất Xanh Nam Trung Bộ	Kinh doanh và môi giới BĐS	71
32	Công ty Cổ phần Bất động sản Bắc Trung Bộ	Kinh doanh và môi giới BĐS	51
33	Công ty Cổ phần Đô thị Thông minh Việt Nam	Kinh doanh và môi giới BĐS	51
34	Công ty Cổ phần Bất động sản Nam Miền Trung	Kinh doanh và môi giới BĐS	51
35	Công ty Cổ phần Bất động sản Duyên Hải	Kinh doanh và môi giới BĐS	51
36	Công ty Cổ phần Đất Xanh Nam Bộ	Kinh doanh và môi giới BĐS	63
37	Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ City Real	Kinh doanh và môi giới BĐS	60
38	Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Saigon Real	Kinh doanh và môi giới BĐS	60
39	Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Emerald	Kinh doanh và môi giới BĐS	51
40	Công ty TNHH MTV Phát triển Đô thị	Kinh doanh và môi giới BĐS	100
41	Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Đất Xanh Miền Đông	Kinh doanh và môi giới BĐS	61
42	Công ty Cổ phần Bất động sản Cần Thơ	Kinh doanh và môi giới BĐS	51
43	Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Nam Miền Tây	Kinh doanh và môi giới BĐS	51
44	Công ty TNHH MTV Smart Property	Kinh doanh và môi giới BĐS	100
45	Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Phát triển Nhà Đông Nam Bộ	Kinh doanh và môi giới BĐS	51
46	Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Địa ốc Bình Thuận	Kinh doanh và môi giới BĐS	70,34
47	Công ty TNHH Phát triển Đô thị Quảng Bình	Kinh doanh và môi giới BĐS	100
48	Công ty Cổ phần Bất động sản S-Homes Group	Kinh doanh và môi giới BĐS	87
49	Công ty TNHH Tư vấn S-Media	Kinh doanh và môi giới BĐS	99
50	Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư S-Advices	Kinh doanh và môi giới BĐS	98,66
51	Công ty TNHH S-O Farm	Kinh doanh và môi giới BĐS	98,43

STT	Tên công ty con	Lĩnh vực kinh doanh	Tỷ lệ biểu quyết %
52	Công ty Cổ phần Đất Xanh Premium	Kinh doanh và môi giới BĐS	59
53	Công ty Cổ phần BĐS Đất Xanh Plus	Kinh doanh và môi giới BĐS	55
54	Công ty Cổ phần Bất động sản Linkgroup	Kinh doanh và môi giới BĐS	80,47
55	Công ty TNHH Đầu tư Linkland	Kinh doanh và môi giới BĐS	100
56	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Linkhouse	Kinh doanh và môi giới BĐS	51
57	Công ty Cổ phần Bất động sản Linkhouse Miền Trung	Kinh doanh và môi giới BĐS	51
58	Công ty Cổ phần Bất động sản Linkhouse Tây Nam	Kinh doanh và môi giới BĐS	51
59	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Thuận Thiên Phát	Kinh doanh và môi giới BĐS	100
60	Công ty Cổ phần Bất động sản Ecohome	Kinh doanh và môi giới BĐS	99,99
61	Công ty Cổ phần Bất động sản Kết Nối	Kinh doanh và môi giới BĐS	51
62	Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Hùng Vương	Kinh doanh và môi giới BĐS	62,2
63	Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Bất động sản Kinh Bắc	Kinh doanh và môi giới BĐS	57,3
64	Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Duyên Hải Miền Tây	Kinh doanh và môi giới BĐS	51
65	Công ty TNHH Regal Food	Kinh doanh và môi giới BĐS	100
66	Công ty TNHH Đất Mới Minh Hưng	Kinh doanh và môi giới BĐS	100
67	Công ty Cổ phần Mặt Trời Cửu Long	Kinh doanh và môi giới BĐS	55
68	Công ty Cổ phần Bất động sản Redvn	Kinh doanh và môi giới BĐS	99
69	Công ty Cổ phần Công nghệ Dịch vụ Môi giới Ohio	Kinh doanh và môi giới BĐS	90
70	Công ty Cổ phần Đầu tư Đồng Nai	Kinh doanh và môi giới BĐS	100
71	Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Đồng Nai	Kinh doanh và môi giới BĐS	100
72	Công ty Cổ phần Công Nghệ Bất động sản Việt Nam	Phát triển công nghệ	50,99
73	Công ty Cổ phần Công nghệ Thông tin Bất động sản Việt Nam	Phát triển công nghệ	53
74	Công ty Cổ phần Dịch vụ Quản lý Tài sản và Đầu tư Asahi Japan	Quản lý tài sản và đầu tư BĐS	51,52
75	Công ty Cổ phần Dịch vụ Tài chính Bất động sản Tulip	Dịch vụ tài chính	60
76	Công ty Cổ phần Đất Xanh E&C	Xây dựng	75,79
77	Công ty Cổ phần Xây dựng FBV	Xây dựng	61,74
78	Công ty TNHH Nông nghiệp Lifarm	Nông nghiệp	100

# HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



## **ÔNG LƯƠNG TRÍ THÌN** Chủ tịch HĐQT

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

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

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

## **ÔNG TRẦN VIỆT ANH** Phó Chủ tịch HĐQT Thành viên độc lập HĐQT Chủ tịch Ủy ban Kiểm toán

Ông Trần Việt Anh có gần 20 năm kinh nghiệm và đạt nhiều thành công trong lĩnh vực Tài chính ngân hàng và phát triển bất động sản du lịch - nghỉ dưỡng.

Đồng hành cùng Đất Xanh từ năm 2017 với vai trò thành viên độc lập Hội đồng quản trị đến năm 2020 ông đảm nhiệm thêm vai trò Chủ tịch Ủy ban kiểm toán công ty. Suốt nhiệm kỳ vừa qua, với những đóng góp tích cực, Ông đã góp phần nâng cao tính công bằng, minh bạch trong hoạt động quản trị tại Tập đoàn Đất Xanh.

## **ÔNG BÙI NGỌC ĐỨC** Thành viên HĐQT Kiêm Tổng Giám đốc

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

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

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

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

## **BÀ ĐỖ THỊ THÁI** Thành viên HĐQT Kiêm Phó Tổng Giám đốc

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

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

## **ÔNG HÀ ĐỨC HIẾU** Thành viên HĐQT Kiêm Thành viên Ủy ban Kiểm toán

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

Tham gia Hội đồng quản trị DXG từ năm 2021, ông Hà Đức Hiếu sau đó nhận thêm nhiệm vụ Trưởng Ban Đầu tư Tài chính trực thuộc HĐQT, đồng thời giữ chức vụ Tổng Giám đốc tại Công ty Cổ phần Đất Xanh Captial, kết nối khối Đầu tư và khối Tài chính để Tập đoàn Đất Xanh có thể nắm bắt được nhiều cơ hội đầu tư mới, nhanh chóng và hiệu quả hơn. Đồng thời, mảng Đất Xanh Capital sẽ hỗ trợ được cho các công ty thành viên tạo được sự cạnh tranh tốt hơn trên thị trường.

## ỦY BAN KIỂM TOÁN

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

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



**ÔNG TRẦN VIỆT ANH**  
Phó Chủ tịch HĐQT  
Thành viên độc lập HĐQT  
Chủ tịch Ủy ban Kiểm toán

Ông Trần Việt Anh có gần 20 năm kinh nghiệm và đạt nhiều thành công trong lĩnh vực Tài chính ngân hàng và phát triển bất động sản du lịch - nghỉ dưỡng.

Đồng hành cùng Đất Xanh từ năm 2017 với vai trò thành viên độc lập Hội đồng quản trị đến năm 2020 ông đảm nhiệm thêm vai trò Chủ tịch Ủy ban kiểm toán công ty. Suốt nhiệm kỳ vừa qua, với những đóng góp tích cực, Ông đã góp phần nâng cao tính công bằng, minh bạch trong hoạt động quản trị tại Tập đoàn Đất Xanh.



**ÔNG HÀ ĐỨC HIẾU**  
Thành viên HĐQT  
Kiểm Thành viên  
Ủy ban Kiểm toán

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

Tham gia Hội đồng quản trị DXG từ năm 2021, ông Hà Đức Hiếu sau đó nhận thêm nhiệm vụ Trưởng Ban Đầu tư Tài chính trực thuộc HĐQT, đồng thời giữ chức vụ Tổng Giám đốc tại Công ty Cổ phần Đất Xanh Captial, kết nối khối Đầu tư và khối Tài chính để Tập đoàn Đất Xanh có thể nắm bắt được nhiều cơ hội đầu tư mới, nhanh chóng và hiệu quả hơn. Đồng thời, mảng Dat Xanh Capital sẽ hỗ trợ được cho các công ty thành viên tạo được sự cạnh tranh tốt hơn trên thị trường.

# BAN ĐIỀU HÀNH



# BAN ĐIỀU HÀNH



## ÔNG BÙI NGỌC ĐỨC

### Tổng Giám đốc

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

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

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

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



## ÔNG LƯƠNG TRÍ THẢO

### Phó Tổng Giám đốc

Hơn 21 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực Bất động sản, phụ trách Khối Pháp lý dự án và Đối ngoại của Tập Đoàn.

Năm 2021, Ông đảm nhiệm vai trò Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đất Xanh E&C, đơn vị phụ trách mảng xây dựng của Tập đoàn. Với mô hình kinh doanh độc đáo là nhà cung cấp giải pháp phát triển dự án bất động sản và tổng thầu xây dựng trọn gói đầu tiên ở Việt Nam, Đất Xanh E&C được kỳ vọng đem tới lợi nhuận vượt bậc cho đối tác và góp phần hiện thực hóa hành trình cất cánh tỷ đô của DXG.



## BÀ ĐỖ THỊ THÁI

### Phó Tổng Giám đốc

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

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

# BAN ĐIỀU HÀNH



## **ÔNG NGUYỄN TRƯỜNG SƠN** Phó Tổng giám đốc

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

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

## **ÔNG DƯƠNG VĂN BẮC** Phó Tổng giám đốc

Ông Dương Văn Bắc tốt nghiệp Thạc sĩ Tài chính & Ngân hàng của CFVG. Hơn 10 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực Đầu tư và Tài chính, chuyên sâu về định giá, thị trường tài chính và tiền tệ.

Năm 2021 đánh dấu cột mốc quan trọng của Ông tại Tập đoàn khi nhận vị trí điều hành Khối Tài chính Tập đoàn. Được ví như khâu chuẩn bị nhiên liệu cho hành trình cất cánh của DXG, Khối tài chính nhận trọng trách chuẩn bị, sắp xếp nguồn vốn cho hoạt động kinh doanh, hoạt động đầu tư của Công ty luôn sẵn sàng, hiệu quả và minh bạch.

Ngoài ra, Ông Dương Văn Bắc còn được phân công vị trí Chủ tịch Công ty TNHH MTV Đất Xanh Tech, phụ trách nghiên cứu & tiên phong ứng dụng kinh tế số vào mô hình kinh doanh của Tập đoàn. Với năng lực và nhiệt huyết của tuổi trẻ, ông được kỳ vọng sẽ hoàn thiện mảnh ghép công nghệ, giúp Đất Xanh đón đầu xu thế.

## **ÔNG LÊ VĂN HUNG** Phó Tổng giám đốc

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

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

## **ÔNG LÊ HÀO** Phó Tổng giám đốc

Ông Lê Hào là Kiến trúc sư Quy hoạch đô thị, có kinh nghiệm hơn 20 năm trong lĩnh vực thiết kế kiến trúc, quy hoạch dự án và đảm nhiệm lần lượt các chức vụ Giám đốc Điều hành dự án, Giám đốc Quản lý thiết kế, Giám đốc Điều hành dự án cấp cao phụ trách Khối phát triển dự án tại Tập đoàn Đất Xanh trong hơn 6 năm qua.

Năm 2021, Ông nhận thêm chức vụ Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đất Xanh E&C. Ông được kỳ vọng sẽ là người hiện thực hóa việc mở rộng cơ hội đầu tư, sinh lời cho đối tác, gia tăng xác suất thành công khi kiểm soát được trọn vẹn dự án, định hướng phát triển sản phẩm phù hợp với thị trường mục tiêu và tiêu chuẩn chất lượng nghiêm ngặt của Đất Xanh, liên tục tạo nguồn sản phẩm để phân phối và tăng cường độ phủ cũng như uy tín thương hiệu Đất Xanh.

## **BÀ BÙI THANH THẢO** Kế toán trưởng

Bà Bùi Thanh Thảo tốt nghiệp ngành Tài chính, có hơn 8 năm làm việc trong lĩnh vực kế toán, kiểm toán.

Với năng lực và trình độ chuyên môn cao, Bà có nhiệm vụ tổ chức điều hành bộ máy kế toán, thực hiện các quy định của pháp luật về kế toán, tài chính chính xác, kịp thời và luôn tuân thủ quy định pháp luật.

# THÀNH TÍCH

## ẤN TƯỢNG





# 03

## HOẠT ĐỘNG KINH DOANH DXG NĂM 2021

Những con số, các hoạt động nổi bật năm 2021  
Tình hình kinh tế Việt Nam & Thế giới  
Thị trường bất động sản Việt Nam năm 2021  
Kết quả hoạt động năm 2021  
Tổng Tài sản – Nguồn vốn năm 2021





# NHỮNG CON SỐ NỔI BẬT 2021

 TỔNG QUỸ ĐẤT  
ĐANG PHÁT TRIỂN

**4.100** ha

 TỔNG TÀI SẢN

**28.254** tỷ đồng



VỐN CHỦ SỞ HỮU

**13.381** tỷ đồng



DOANH THU HỢP NHẤT

**10.089** tỷ đồng 



LỢI NHUẬN SAU THUẾ HỢP NHẤT

**1.595** tỷ đồng 



# HOẠT ĐỘNG NỔI BẬT NĂM 2021



**IPO VÀ NÊM YẾT 358 TRIỆU CỔ PHIẾU**

## THÁNG 03/2021: IPO THÀNH CÔNG CỔ PHIẾU DXS

Được đánh giá là thương vụ IPO nổi bật của thị trường bất động sản trong năm 2021, Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh – Dat Xanh Services – đã niêm yết và giao dịch thành công trên sàn HOSE từ ngày 06 tháng 9 năm 2021 sau nhiều kỳ vọng, thu hút sự quan tâm đầu tư của rất nhiều quỹ lớn trong và ngoài nước. Dat Xanh Services sở hữu hệ thống môi giới và thị phần lớn nhất tại Việt Nam, kết quả kinh doanh tăng trưởng ấn tượng, trong đó tốc độ tăng trưởng về doanh thu và lợi nhuận trong 4 năm gần nhất đều ở mức trên 44% mỗi năm. Ngoài ra, mảng môi giới hiện tại được kỳ vọng tăng trưởng phục hồi trở lại sau khi dịch Covid-19 được kiểm soát, là điểm nhấn đầu tư được thị trường chú ý. Thương vụ này đánh dấu bước chuyển mình lớn của Dat Xanh Services. Với vị thế của doanh nghiệp môi giới bất động sản số 1 thị trường, việc IPO tăng vốn sẽ là lời khẳng định mạnh mẽ cho tham vọng không ngừng vươn xa của ban lãnh đạo Tập đoàn Đất Xanh.



## THÁNG 04/2021: THÀNH LẬP DAT XANH E&C

Là mảnh ghép tiếp theo trong định hướng chiến lược mới và là viên gạch đầu tiên trong ngành xây dựng của Tập đoàn Đất Xanh, Công ty Cổ phần Đất Xanh E&C mang thương hiệu Dat Xanh E&C đã chính thức được thành lập vào ngày 12 tháng 4 năm 2021. Dat Xanh E&C mang sứ mệnh của một doanh nghiệp tiên phong cung cấp giải pháp phát triển dự án bất động sản và tổng thầu xây dựng trọn gói, hướng tới đối tượng là các tổ chức và cá nhân có quỹ đất, muốn phát triển dự án nhưng hạn chế về vốn và năng lực triển khai.



## THÁNG 08/2021: XẾP HẠNG TÍN NHIỆM QUỐC TẾ

Fitch Ratings xếp hạng nợ dài hạn bằng ngoại tệ của DXG ở mức B với triển vọng ổn định. Mức xếp hạng phản ánh vị thế của Tập đoàn với tư cách là nhà phát triển bất động sản nhà ở khu vực phía Nam và môi giới bất động sản lớn nhất tại Việt Nam.

Ngoài ra, Moody's cũng đưa ra xếp hạng tín nhiệm lần đầu cho DXG ở mức B2, với triển vọng ổn định. Moody's đánh giá, mức xếp hạng tín dụng trên phản ánh khả năng hoạt động tốt của Tập đoàn cũng như những yếu tố thuận lợi từ thị trường bất động sản Việt Nam sẽ thúc đẩy tăng trưởng doanh thu trong 3 năm tới. Ở chiều ngược lại, công ty cũng sẽ phải đối mặt với những vấn đề mang tính chu kỳ của thị trường bất động sản cũng như môi trường pháp lý tại Việt Nam.

Tập đoàn Đất Xanh là một trong số rất ít các doanh nghiệp Bất động sản tại Việt Nam có đánh giá tín nhiệm quốc tế, khẳng định vị thế, uy tín và tạo tiền đề cho việc huy động vốn trên thị trường trái phiếu trong và ngoài nước.



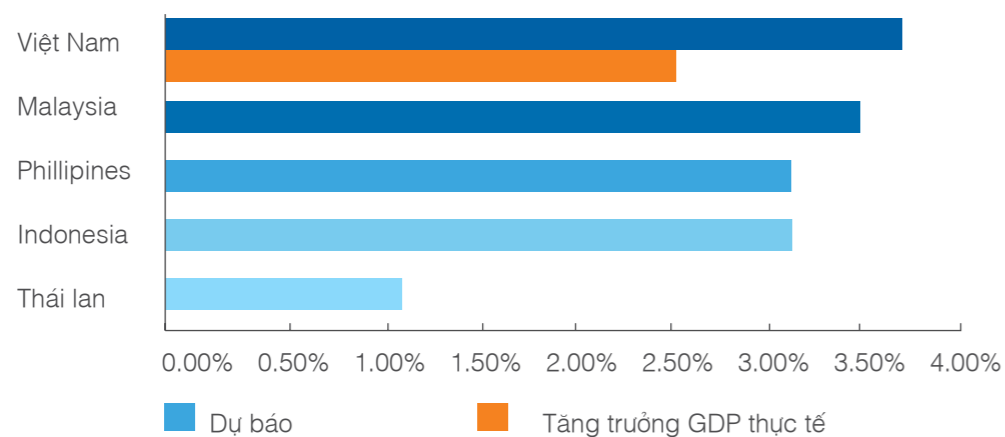
## THÁNG 10/2021: THÀNH LẬP 2 NHÓM NGÀNH MỚI TRONG HỆ SINH THÁI TẬP ĐOÀN

Theo định hướng chiến lược mới trong giai đoạn 2021 – 2030, vào ngày 11 tháng 10 năm 2021, Tập đoàn Đất Xanh đã công bố những thay đổi, điều chỉnh liên quan đến cơ cấu ngành, quản trị nhằm kiện toàn bộ máy tổ chức và hoạt động kinh doanh. Theo đó, bên cạnh 3 nhóm ngành chính, bao gồm Dịch vụ Bất động sản, Đầu tư Bất động sản, Xây dựng và Vật liệu xây dựng, Tập đoàn Đất Xanh chính thức công bố phát triển 2 nhóm ngành mới là Đầu tư tài chính và Công nghệ, thông qua việc thành lập 2 công ty là Công ty Cổ phần Đất Xanh Capital và Công ty TNHH MTV Đất Xanh Tech. Đây là những viên gạch đầu tiên trong hai nhóm ngành mới, được kỳ vọng sẽ tạo ra sự tương hỗ mạnh mẽ cùng với 3 nhóm ngành hiện có và giải phóng được nguồn lực to lớn của Tập đoàn Đất Xanh. Với một mô hình kinh doanh đạt chuẩn và hoàn chỉnh, Tập đoàn Đất Xanh kỳ vọng sẽ phát triển và tăng trưởng nhanh gấp nhiều lần so với hiện nay.

# TÌNH HÌNH KINH TẾ VIỆT NAM & THẾ GIỚI

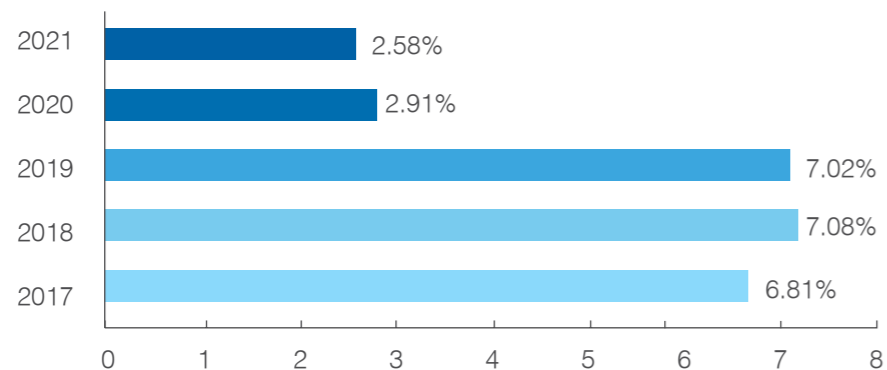
Kết thúc năm 2021, GDP Việt Nam đạt mức tăng trưởng 2,58%, thấp hơn nhiều so với dự báo của các tổ chức kinh tế lớn trên thế giới. Giãn cách xã hội kéo dài trong Quý 3/2021 tại các thành phố lớn như Hà Nội, Hồ Chí Minh, Bình Dương khiến nền kinh tế bị ảnh hưởng nghiêm trọng. Tổng sản phẩm giảm 6,2% so với cùng kỳ - mức sâu nhất từ trước đến nay. Trong những tháng cuối năm, các địa phương đẩy mạnh các hoạt động sản xuất kinh doanh. GDP Q4/2021 đã có sự phục hồi ấn tượng, tăng 5,2% so với cùng kỳ. Điều này phản ánh nền kinh tế đang từng bước phục hồi sau khi Chính phủ Việt Nam thay đổi chiến lược chống dịch từ “zero Covid-19” sang “thích ứng an toàn, linh hoạt, kiểm soát hiệu quả dịch Covid-19” theo nghị quyết số 128/NQ-CP ngày 11/10/2021.

## DỰ BÁO TĂNG TRƯỞNG GDP 2021 CỦA IMF



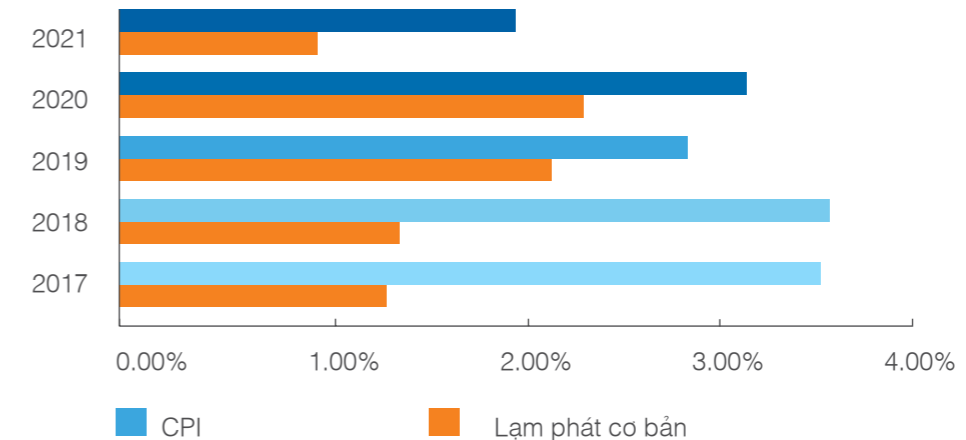
So với các nước trong khu vực, Việt Nam trở thành điểm sáng trên bản đồ thế giới khi khôi phục hoạt động sản xuất và xuất khẩu nhanh chóng nhờ sự lãnh đạo sáng suốt của Chính phủ trong việc kiểm soát dịch bệnh, từ đó giúp đạt mức tăng trưởng GDP dương và có mặt trong nhóm nước có mức tăng trưởng cao nhất thế giới trong năm khó khăn vừa qua.

## TĂNG TRƯỞNG GDP VIỆT NAM (2017-2021)



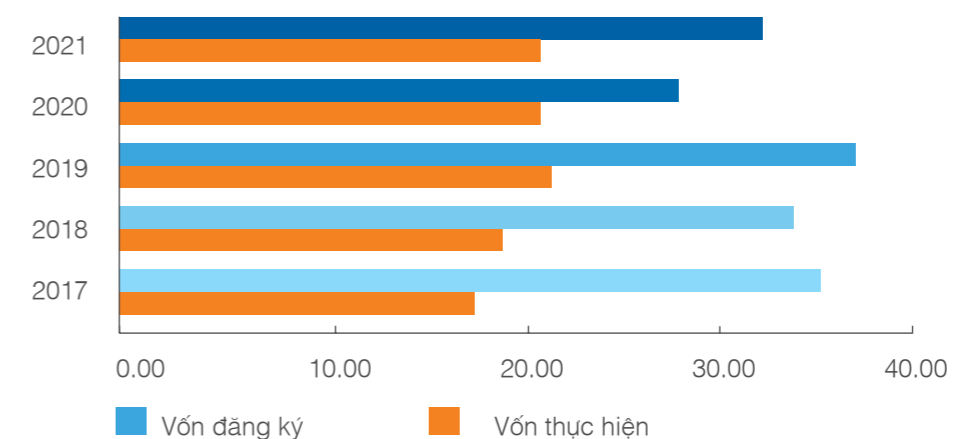
Tỷ lệ lạm phát tại Việt Nam cũng được duy trì ở mức thấp giúp nền kinh tế phục hồi ổn định. Chỉ số giá tiêu dùng (CPI) bình quân năm 2021 tăng 1,84% - mức tăng thấp nhất kể từ năm 2016 tới nay và lạm phát cơ bản (loại bỏ ảnh hưởng của nhóm lương thực - thực phẩm và năng lượng) tăng 0,81% so với năm trước nhờ các chính sách hỗ trợ người dân trong đại dịch.

## TỶ LỆ LẠM PHÁT QUA CÁC NĂM



Trong năm 2021, đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI) hồi phục trong bối cảnh dịch bệnh diễn biến phức tạp, kinh tế thế giới có nhiều biến động. Đến hết ngày 20/12/2021, vốn FDI đăng ký ước đạt 31,15 tỷ USD, tăng 9,2% so với năm trước. Dòng vốn FDI thực hiện vẫn tiếp tục xu hướng giảm của năm 2020, đạt 19.740 triệu USD (-1,2%/yoy). Các nhà đầu tư nước ngoài vẫn ưu tiên đầu tư vào ngành công nghiệp chế biến, chế tạo với 18.121 triệu USD, chiếm 58% tổng vốn đăng ký. Mặc dù, ngành này có số lượng dự án FDI nhiều nhất nhưng ngành sản xuất, phân phối điện thu hút nhiều dự án có quy mô lớn: dự án nhà máy điện LNG Long An I và II với tổng vốn đăng ký trên 3,1 tỷ USD; dự án nhà máy nhiệt điện Ô Môn II với tổng vốn đăng ký trên 1,31 tỷ USD.

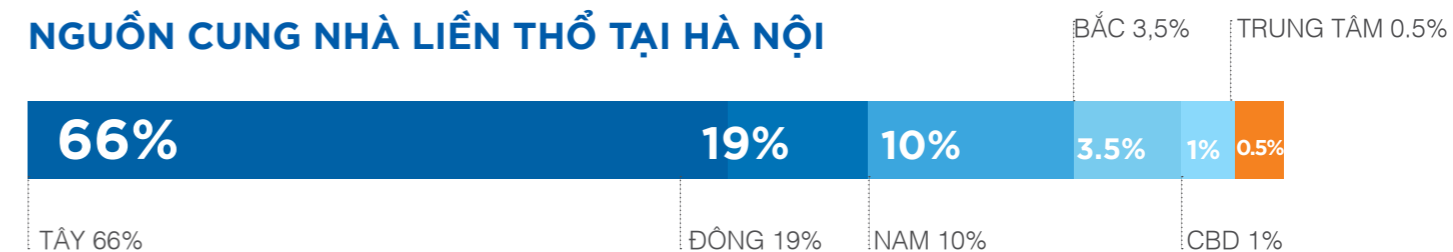
## ĐẦU TƯ TRỰC TIẾP NƯỚC NGOÀI QUA CÁC NĂM (TỶ USD)



# THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM NĂM 2021



## NGUỒN CUNG NHÀ LIỀN THỔ TẠI HÀ NỘI



## THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN PHÍA BẮC

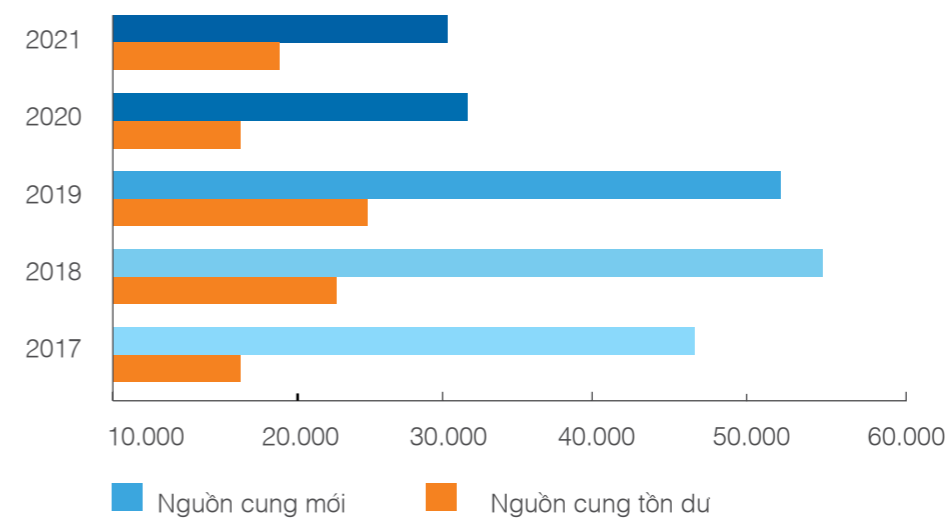
Nguồn cung Hà Nội tiếp tục bị giới hạn, hầu như ít có dự án mới được cấp phép. Tổng nguồn cung căn hộ mới mở bán năm 2021 tại Hà Nội đạt 16.000 căn, giảm 12% so với năm 2020, trong đó phân khúc căn hộ hạng B chiếm 75% nguồn cung mở mới. Nguồn cung chủ yếu đến từ các dự án có sẵn, được tài trợ vốn để tiếp tục phát triển và đang bán hàng. Đối với các tỉnh phía Bắc, nguồn cung khan hiếm và có xu hướng giảm so với năm 2020.

Giá bán thị trường Hà Nội tăng đều qua các năm và đặc biệt tăng cao ở phân khúc đất nền tại Hà Nội và các đô thị vệ tinh. Giá bán căn hộ trung bình năm 2021 đạt khoảng 35 – 45 triệu/m<sup>2</sup>, tăng 10% so với cùng kỳ. Tại các tỉnh miền Bắc, giá sẽ còn tăng cao hơn so với năm 2020, đặc biệt là các khu vực có quy hoạch về hạ tầng hoặc có các dự án lớn được triển khai.

Triển vọng năm 2022: với chiến lược tập trung vào các đô thị lớn, cùng với quỹ đất dồi dào, các tỉnh phía Bắc sẽ thu hút các nhà đầu tư thông qua các dự án quy mô lớn đã được phê duyệt vào năm 2021, và dự kiến sẽ tiếp tục trong tương lai. Bất động sản gắn liền với đất dự kiến sẽ vẫn còn các sản phẩm chính ở vùng ngoại ô của Hà Nội do quỹ đất dồi dào. Tại Hà Nội, nguồn cung mở bán dự kiến đạt 28.000 căn vào năm 2022 và 34.000 căn vào năm 2023 với giá bán tăng 5 – 10%.

## NGUỒN CUNG CĂN HỘ MỞ BÁN MỚI

Hà Nội: **16.000 căn**, giảm **12%** theo năm



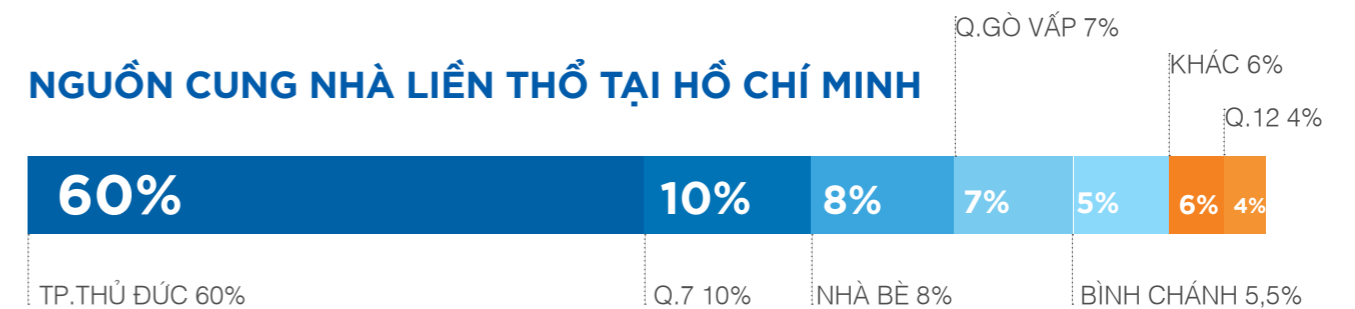
■ Nguồn cung mới ■ Nguồn cung tồn dư

Nguồn: Viện Nghiên cứu Thị trường Dat Xanh Services

# THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM NĂM 2021 (tiếp theo)



## NGUỒN CUNG NHÀ LIỀN THỔ TẠI HỒ CHÍ MINH



## THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN PHÍA NAM

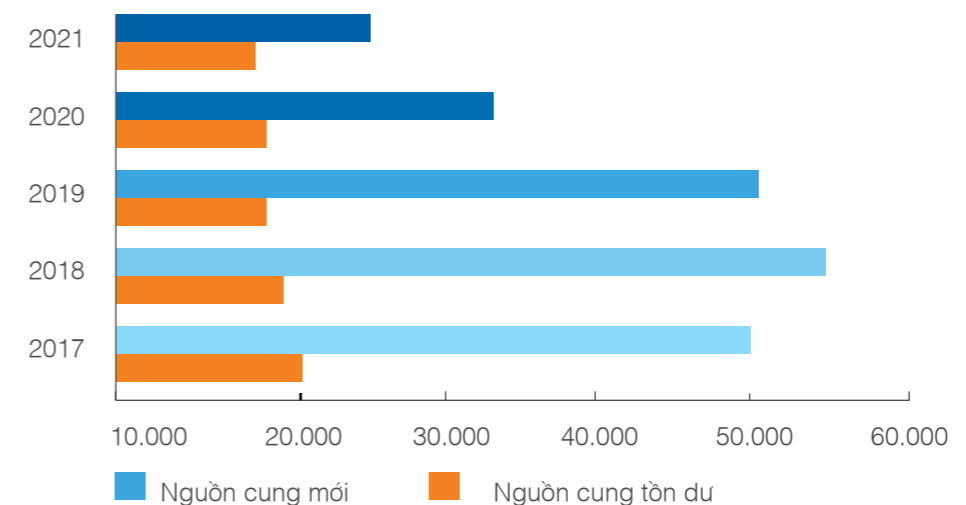
Tổng nguồn cung bất động sản phía Nam tập trung chủ yếu tại khu vực lân cận TP. Hồ Chí Minh như: Bình Dương, Đồng Nai,... trong đó phân khúc căn hộ là phân khúc chính tại thị trường này. Nguồn cung căn hộ mới mở bán đạt 11.500 căn, giảm 43% so với cùng kỳ, thấp nhất kể từ năm 2015 chủ yếu do tình trạng vướng mắc pháp lý dự án tại khu vực trong thời gian qua cũng như tác động tiêu cực của tình hình dịch bệnh kéo dài. Bởi vì nguồn cung giới hạn tại thành phố Hồ Chí Minh, hầu hết các nhà đầu tư có xu hướng dịch chuyển sang các khu lân cận như: Đồng Nai, Bình Dương, Long An,....

Giá bán năm 2021 tăng do nhiều nhân tố như: nguồn cung hạn chế, sự gia tăng về chi phí xây dựng,... Tại TP. Hồ Chí Minh, giá bán căn hộ trung bình năm 2021 đạt khoảng 50 – 60 triệu đồng/m<sup>2</sup>, tăng 14% so với năm 2020. Đáng chú ý, phân khúc căn hộ hạng A+ thiết lập một mức giá mới lên tới 400 triệu đồng/m<sup>2</sup>. Giá bán phân khúc đất nền tiếp tục gia tăng đặc biệt tại các khu vực đầu tư mạnh về cơ sở hạ tầng.

Triển vọng năm 2022: Đối với phân khúc căn hộ, nguồn cung vẫn sẽ tập trung chủ yếu tại TP. Hồ Chí Minh và Bình Dương. Tại TP. Hồ Chí Minh, năm 2022 và năm 2023 dự kiến sẽ mở bán lần lượt khoảng 22.000 căn và 30.000 căn với giá bán tăng 12 – 18%. Còn đối với phân khúc bất động sản gắn liền với đất, Đồng Nai, Bình Dương và Bà Rịa – Vũng Tàu là các tỉnh đóng góp nguồn cung chính cho phân khúc này. Cầu được dự báo sẽ tích cực hơn vào năm 2021, dự báo sẽ tăng đến cuối năm 2022. Giá bán tiếp tục tăng do nhu cầu mạnh mẽ và lãi suất thấp.

## NGUỒN CUNG CĂN HỘ MỞ BÁN MỚI

TP.HCM: **11.500 căn**, giảm **43%** theo năm  
thấp nhất từ năm 2015



Nguồn: Viện Nghiên cứu Thị trường Dat Xanh Services

# THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM NĂM 2021 (tiếp theo)



## THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN MIỀN TRUNG

Các chủ đầu tư lớn như: Đất Xanh, Hưng Thịnh, FLC, Phát Đạt,... dự kiến sẽ mở bán nhiều dự án để đón đầu phục hồi hậu Covid-19.

Giá bất động sản miền Trung dự kiến sẽ thấp hơn so với các khu vực khác.

Tỷ lệ hấp thụ cao tập trung chủ yếu ở đất nền, nhà phố nhằm phục vụ nhu cầu địa phương.

Triển vọng năm 2022: Nguồn cung bất động sản dự kiến sẽ tăng trong 12 tháng tiếp theo. Thị trường vẫn chịu áp lực tăng giá do nhiều yếu tố, đáng chú ý là sự gia tăng trong chi phí xây dựng.

## THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN MIỀN TÂY

Nguồn cung chính đến từ phân khúc bất động sản gắn liền với đất, đặc biệt là đến từ phân khúc đất nền.

Giá bán năm **2021 tăng 5% - 10%**   
so với bình quân cùng kỳ năm trước.

Cần Thơ và Vĩnh Long dự kiến có các dự án quy mô lớn từ các chủ đầu tư có năng lực mạnh như Nam Long, An Phú, Kita, Vạn Phát, ...

# TẠO ĐÀ

BỨT PHÁ





# KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG NĂM 2021



## Tổng Tài sản năm 2021

# 28.254 tỷ đồng

tăng đến **21,20%** ↑  
so với đầu năm

## Doanh thu toàn Tập đoàn vượt mốc

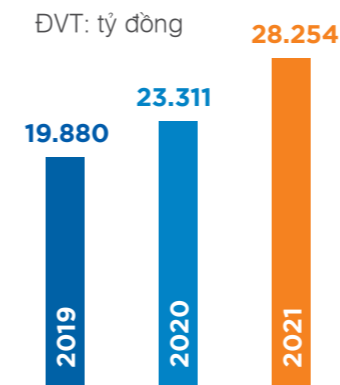
# 10.089 tỷ đồng



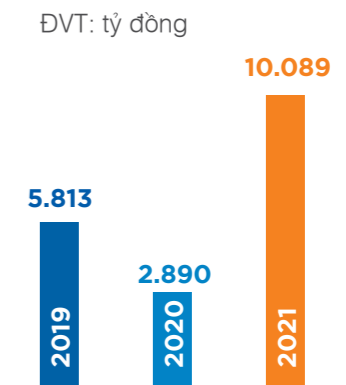
Diễn biến tình hình kinh tế thế giới nói chung và Việt Nam nói riêng có nhiều yếu tố bất lợi do tác động của dịch Covid-19, phản ánh rõ nét lên tình hình thị trường bất động sản Việt Nam năm 2021. Tuy nhiên, với tất cả nỗ lực của Ban lãnh đạo và CBNV Tập đoàn, bất chấp ảnh hưởng lớn từ đại dịch Covid-19, DXG đã đạt được một số thành công nhất định. Tổng Tài sản cuối năm 2021 đạt hơn 28.254 nghìn tỷ đồng, tăng đến 21,20% so với đầu năm và tương đương mức tăng hàng năm ấn tượng đạt 32% từ 2017 đến nay. Doanh thu toàn Tập đoàn vượt mốc 10 nghìn tỷ đồng, lợi nhuận sau thuế toàn Tập đoàn đạt 1.595 tỷ đồng, lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ đạt 1.157 tỷ đồng, dòng tiền kinh doanh của DXG dương hơn 1.225 tỷ đồng.

Chi tiêu	Đvt	Năm 2019	Năm 2020	Năm 2021
Tổng giá trị tài sản	Triệu đồng	19.880.517	23.311.433	28.254.061
Vốn chủ sở hữu	Triệu đồng	9.227.821	9.084.041	13.381.475
Doanh thu thuần	Triệu đồng	5.813.578	2.890.654	10.089.385
Lợi nhuận thuần từ HĐKD	Triệu đồng	2.309.789	-4.209	2.522.117
Lợi nhuận trước thuế	Triệu đồng	2.388.514	26.890	2.516.019
Lợi nhuận sau thuế	Triệu đồng	1.886.219	-174.070	1.595.056
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ (PATMI)	Triệu đồng	1.216.515	-495.745	1.157.260

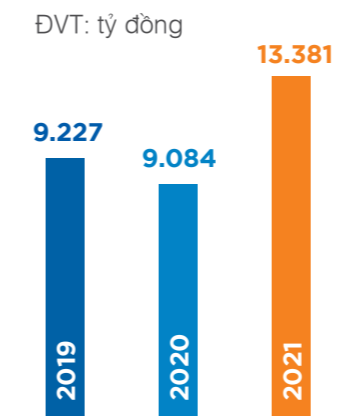
Tổng giá trị tài sản tăng **21.20%** ↑



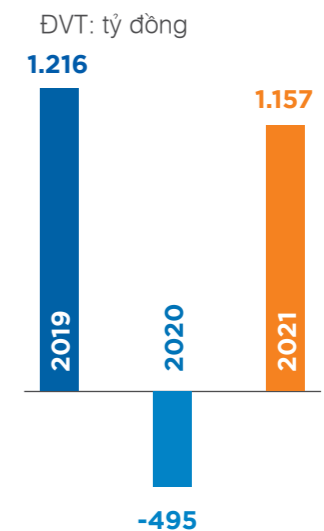
Doanh thu thuần tăng **249.03%** ↑



Vốn chủ sở hữu tăng **47.31%** ↑



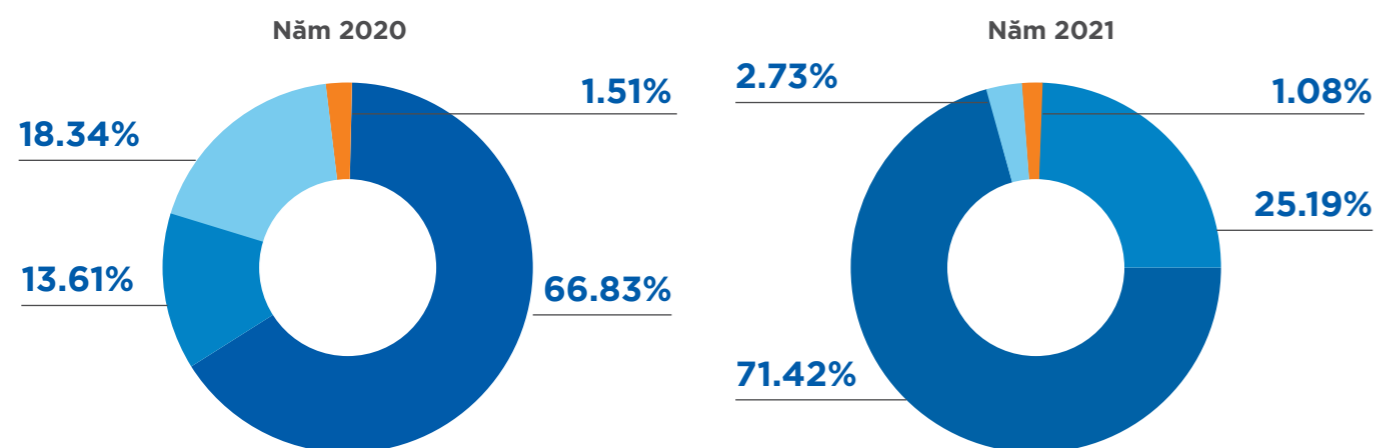
PATMI



## CƠ CẤU DOANH THU

ĐVT: triệu đồng

Chỉ tiêu	2019		2020		2021	
	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng
Doanh thu dịch vụ môi giới bất động sản	2.839.756	48.85%	1.931.623	66.82%	2.541.284	25,19%
Doanh thu từ bán căn hộ và đất nền	2.041.599	35.12%	393.482	13.61%	7.205.792	71,42%
Doanh thu từ hợp đồng xây dựng và khác	894.227	15.38%	530.010	18.34%	275.800	2,73%
Doanh thu dịch vụ quản lý, cho thuê và bất động sản đầu tư	39.211	0.67%	43.735	1.51%	108.544	1,08%
Các khoản giảm trừ doanh thu	- 1.215	-0.02%	- 8.196	-0.28%	- 42.036	-0,42%
Tổng doanh thu thuần	5.813.578	100%	2.890.654	100%	10.089.385	100%



Doanh thu thuần năm 2021 của Tập đoàn lần đầu tiên chạm mốc hơn 10.089 tỷ đồng tăng gấp 3,5 lần cùng kỳ năm 2020, hoàn thành 112% kế hoạch doanh thu. Cơ cấu doanh thu các mảng hoạt động năm 2021 của Công ty lần đầu tiên có sự hoán đổi tỷ trọng giữa Doanh thu bán đất nền căn hộ và Doanh thu môi giới Bất động sản. Cụ thể, hàng năm Doanh thu môi giới Bất động sản thường chiếm từ 50% đến 60% Doanh thu thuần, riêng năm 2021, lĩnh vực này đóng góp 25,19% doanh thu thuần, tương đương 2.541 tỷ đồng, tăng 31,6% so với cùng kỳ. Doanh thu từ bán căn hộ và đất nền năm 2021 chiếm 71,42% doanh thu thuần, tương đương 7.205 tỷ đồng gấp 3,5 lần doanh thu năm 2019 và gấp nhiều lần doanh thu lĩnh vực này năm 2020.

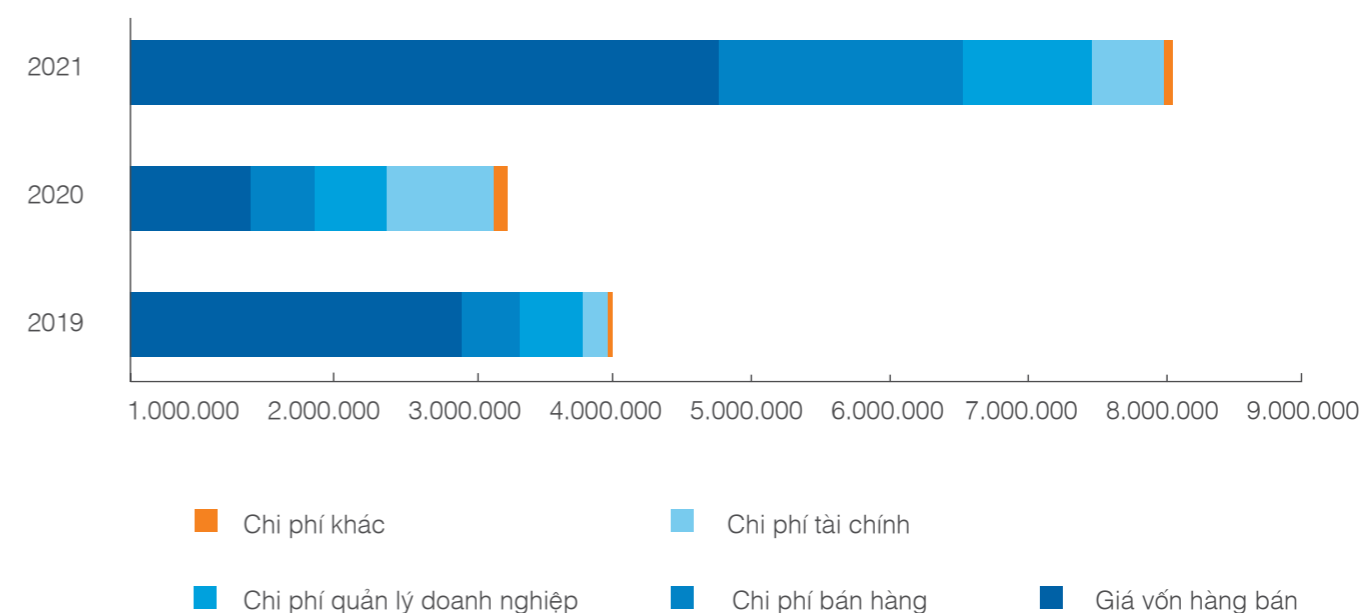
Thay đổi trên phản ánh rõ nét tình hình kinh tế xã hội năm 2021, khi đại dịch COVID-19 quay trở lại, gây tác động mạnh mẽ đến mọi hoạt động của nền kinh tế. Đặc biệt, ngành bất động sản phải chịu ảnh hưởng lớn do đặc thù các giao dịch bất động sản thường phải đáp ứng được nhu cầu “thấy tận mắt, sờ tận tay” của khách hàng đã không được thực hiện vì tuân thủ chỉ thị giãn cách xã hội, phục vụ công tác phòng chống dịch của từng địa phương. Cuối năm 2021, DXG bắt đầu bàn giao các sản phẩm đã triển khai bán hàng trong năm 2019, 2020: Gem Sky World, Opal Boulevard... và ghi nhận doanh thu lý giải cho nguyên nhân doanh thu lĩnh vực bán đất nền, căn hộ có sự tăng trưởng đột biến. Một số sản phẩm do Công ty làm chủ đầu tư và đã triển khai bán hàng dự kiến sẽ còn tiếp tục được bàn giao trong quý I và quý II/2022: Gem Sky World, St. Moritz, Opal Skyline..... Kết quả này phản ánh sự chủ động trong việc chuyển dịch cơ cấu sản phẩm phù hợp với diễn biến của thị trường, nỗ lực bán hàng không ngừng và bàn giao dự án có kế hoạch, xuyên suốt của Tập đoàn.

Tổng kết năm 2021, Tập đoàn đạt 1.595 nghìn tỷ lợi nhuận sau thuế. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ là 1.157 tỷ đồng, hoàn thành 86% kế hoạch do Đại hội đồng cổ đông đề ra.

## CƠ CẤU CHI PHÍ

ĐVT: triệu đồng

Chỉ tiêu	2019		2020		2021	
	Giá trị	%/DTT	Giá trị	%/DTT	Giá trị	%/DTT
Giá vốn hàng bán	2.729.976	47.0%	1.016.048	35.15%	4.491.592	44,52%
Chi phí bán hàng	483.126	8.3%	488.536	16.90%	1.887.483	18,71%
Chi phí quản lý doanh nghiệp	501.464	8.6%	594.046	20.55%	997.632	9,89%
Chi phí tài chính	209.031	3.6%	858.284	29.69%	543.612	5,39%
Chi phí khác	47.004	0.8%	78.471	2.71%	76.151	0,75%
Tổng chi phí	3.970.601	68.30%	3.035.385	105.01%	7.996.470	79,26%





# TỔNG TÀI SẢN NGUỒN VỐN NĂM 2021



## CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH

STT	Chỉ tiêu	ĐVT	Năm 2019	Năm 2020	Năm 2021
<b>1</b>	<b>CHỈ TIÊU KHẢ NĂNG THANH TOÁN</b>				
	Hệ số thanh toán ngắn hạn	Lần	2,35	1,91	1,91
	Hệ số thanh toán nhanh	Lần	1,41	0,92	1,06
<b>2</b>	<b>CHỈ TIÊU CƠ CẤU VỐN</b>				
	Chỉ số nợ/Tổng tài sản	%	53,58	61,03	52,64
	Chỉ số nợ/Vốn chủ sở hữu	%	115,44	156,62	111,14
<b>3</b>	<b>CHỈ TIÊU NĂNG LỰC HOẠT ĐỘNG</b>				
	Vòng quay hàng tồn kho	Vòng	0,48	0,12	0,42
	Vòng quay các khoản phải thu	Vòng	0,80	0,36	1,06
	Vòng quay tổng tài sản	Vòng	0,35	0,13	0,39
<b>4</b>	<b>CHỈ TIÊU KHẢ NĂNG SINH LỜI</b>				
	Hệ số lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần (ROS)	%	32,45	-6,02	15,81
	Hệ số lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu (ROE)	%	20,29	-7,54	15,51
	Hệ số lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản (ROA)	%	7,24	-2,30	4,49
	Hệ số lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	%	39,73	-0,15	25,00

## CƠ CẤU TÀI SẢN

ĐVT: triệu đồng

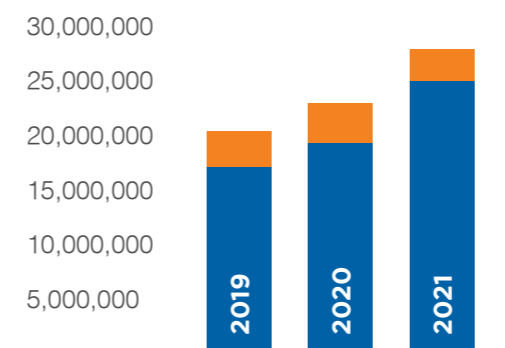
Khoản mục	2019	2020	2021	2021/2020
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>17.066.173</b>	<b>19.723.042</b>	<b>25.255.119</b>	<b>128,05%</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	793.293	1.779.631	2.737.677	153,83%
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	305.739	205.684	285.928	139,01%
<b>III. Các khoản phải thu</b>	9.023.334	7.213.288	10.795.975	149,67%
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	6.791.464	10.251.681	11.238.341	109,62%
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	152.342	272.757	197.120	72,27%
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>2.814.344</b>	<b>3.588.391</b>	<b>2.999.020</b>	<b>83,58%</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	172.279	670.602	516.496	77,02%
<b>II. Tài sản cố định</b>	361.641	355.094	426.593	120,14%
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	92.442	127.683	115.007	90,07%
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	75.115	645.337	662.694	102,69%
<b>V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	1.184.818	106.500	353.361	331,79%
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	928.048	1.683.175	924.870	54,95%
<b>C. TỔNG TÀI SẢN</b>	<b>19.880.517</b>	<b>23.311.433</b>	<b>28.254.061</b>	<b>121,20%</b>

# TỔNG TÀI SẢN NGUỒN VỐN NĂM 2021 (tiếp theo)

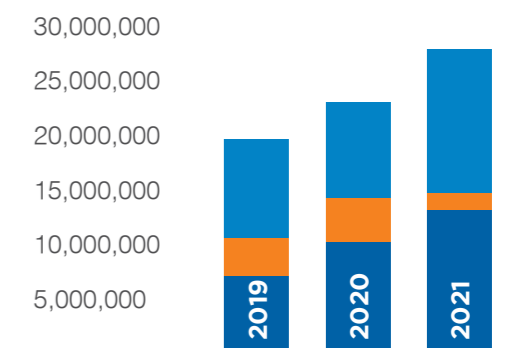
## CƠ CẤU NGUỒN VỐN

ĐVT: triệu đồng

Khoản mục	2019	2020	2021	2021/2020
<b>A. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>10.652.696</b>	<b>14.227.392</b>	<b>14.872.586</b>	<b>104,53%</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	7.276.583	10.318.521	13.256.722	128,48%
Người mua trả tiền trước	907.818	2.922.869	2.187.000	74,82%
Vay ngắn hạn	1.063.200	2.068.948	2.962.806	143,20%
Phải trả ngắn hạn khác	2.695.650	3.247.543	4.624.139	142,39%
Nợ ngắn hạn khác	2.609.915	2.079.161	3.482.777	167,51%
<b>II. Nợ dài hạn</b>	3.376.112	3.908.872	1.615.864	41,34%
Vay dài hạn	3.336.531	3.876.368	1.517.105	39,14%
Nợ dài hạn khác	39.582	32.503	98.759	303,84%
<b>B. NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>9.227.821</b>	<b>9.084.041</b>	<b>13.381.475</b>	<b>147,31%</b>
Vốn Điều lệ	5.200.347	5.200.347	5.977.730	114,95%
Lợi nhuận chưa phân phối	1.715.782	841.362	2.669.077	317,23%
Lợi ích cổ đông thiểu số	2.238.880	2.929.858	4.611.993	157,41%
Vốn chủ sở hữu khác	72.813	112.474	122.674	109,07%
<b>C. TỔNG NGUỒN VỐN</b>	<b>19.880.517</b>	<b>23.311.433</b>	<b>28.254.061</b>	<b>121,20%</b>

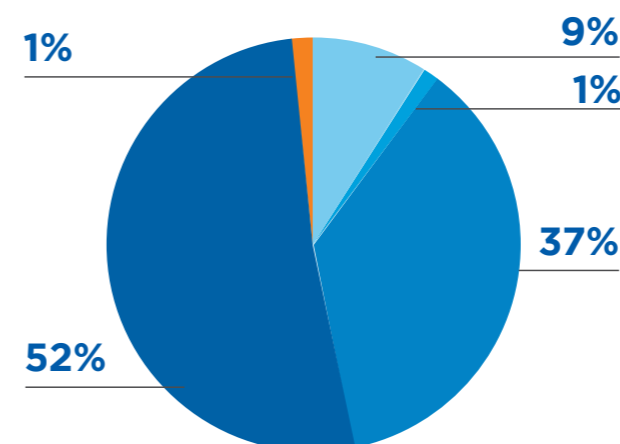


■ Tài sản ngắn hạn  
■ Tài sản dài hạn



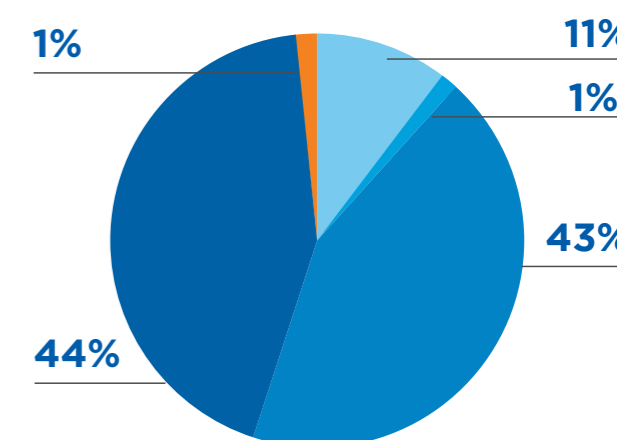
■ Nguồn vốn chủ sở hữu  
■ Nợ ngắn hạn  
■ Nợ dài hạn

Năm 2020



■ Tiền và các khoản tương đương tiền  
■ Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn  
■ Các khoản phải thu  
■ Hàng tồn kho  
■ Tài sản ngắn hạn khác

Năm 2021



■ Tiền và các khoản tương đương tiền  
■ Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn  
■ Các khoản phải thu  
■ Hàng tồn kho  
■ Tài sản ngắn hạn khác

# 04

## BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Đánh giá kết quả hoạt động 2017 – 2021

Định hướng chiến lược 2021 – 2030

Đánh giá kết quả điều hành của Ban điều hành trong năm 2021

Phân tích rủi ro, công tác quản trị rủi ro của công ty



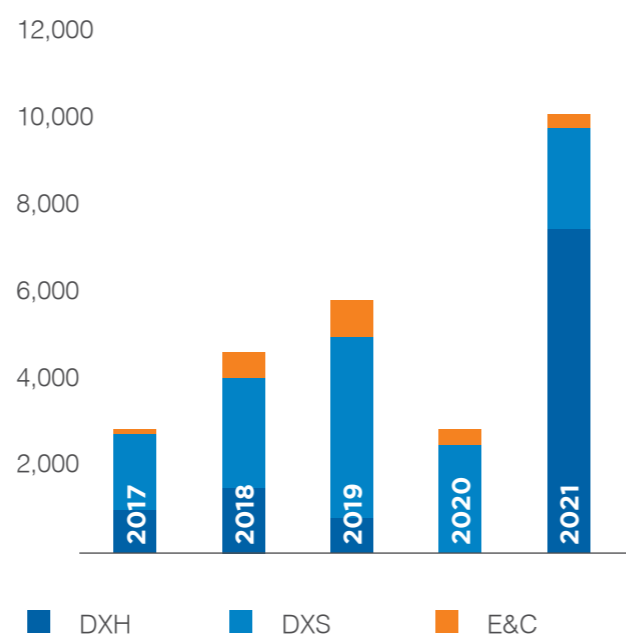
# ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG 2017 - 2021

Năm 2021 là một năm đầy thử thách khi cả thế giới đối mặt với đại dịch Covid-19 và Việt Nam chịu ảnh hưởng hết sức nặng nề, 2021 cũng là năm kết thúc nhiệm kỳ 2017-2022 của Hội đồng quản trị. Đánh giá lại các mặt hoạt động của Tập đoàn trong nhiệm kỳ vừa qua Hội đồng quản trị có một số nhận định sau:

Bằng lựa chọn kiên định, chỉ đạo sát sao của Chủ tịch & Ban lãnh đạo, chọn CƠ HỘI trong KHÓ KHĂN, nhanh nhạy thích ứng với thời cuộc, bám sát chiến lược, mục tiêu tìm ra động lực tăng trưởng mới từ việc mở rộng thị trường, xây dựng chuỗi giá trị trong hệ sinh thái đa ngành, Tập đoàn đã tạo được những bước tiến mới trong việc nâng cấp nội lực. Điển hình là quản lý tốt sự gia tăng nhanh chóng của bộ máy nhân sự, thúc đẩy tính chuyên nghiệp và khát vọng của đội ngũ, triển khai được một số hạng mục mới trong hệ thống quản lý, sâu sát với tiến trình số hóa để chính thức đưa vào ứng dụng các công cụ quản lý mới như ERP...

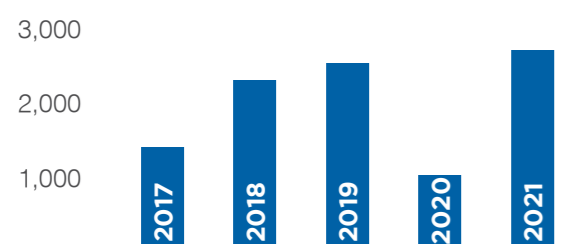
Ngoại trừ năm 2020 kết quả kinh doanh chịu tác động của đại dịch COVID-19 và một số thay đổi trong chiến lược đầu tư của Tập đoàn, kết quả kinh doanh giai đoạn 2017-2021 luôn cho thấy tốc độ tăng trưởng ổn định. Quy mô tổng tài sản đã tăng gần 3 lần sau 05 năm, từ 10.264 tỷ đồng lên 28.254 tỷ đồng. Doanh thu thuần toàn Tập đoàn tăng từ mức 2.879 tỷ đồng năm 2017 lên 10.089 tỷ đồng năm 2021. Hội đồng quản trị nhận định, kết quả kinh doanh giai đoạn 2017-2021 vừa qua đã tạo lập thành nền tảng tài chính vững chắc, làm bệ đỡ an toàn cho quá trình cất cánh, phát triển hùng mạnh của Tập đoàn trong tương lai.

### DOANH THU THUẦN

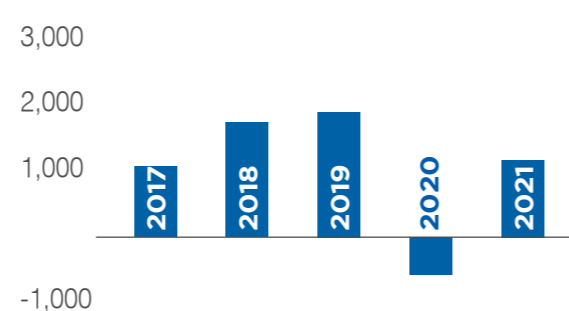


■ DXH ■ DXS ■ E&C

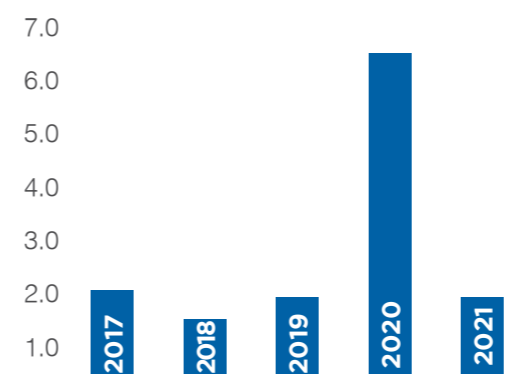
### EBITDA



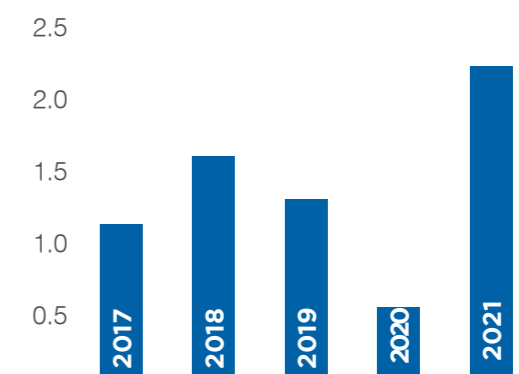
### PATMI



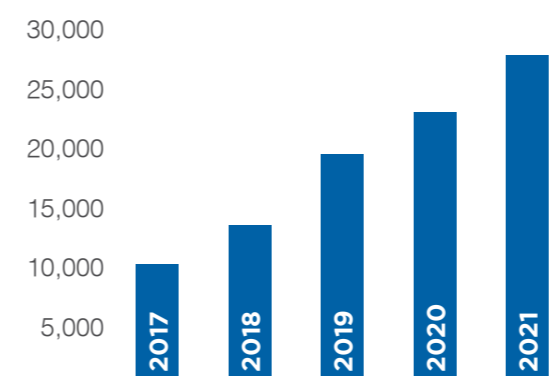
### TỔNG NỢ VAY/ EBITDA



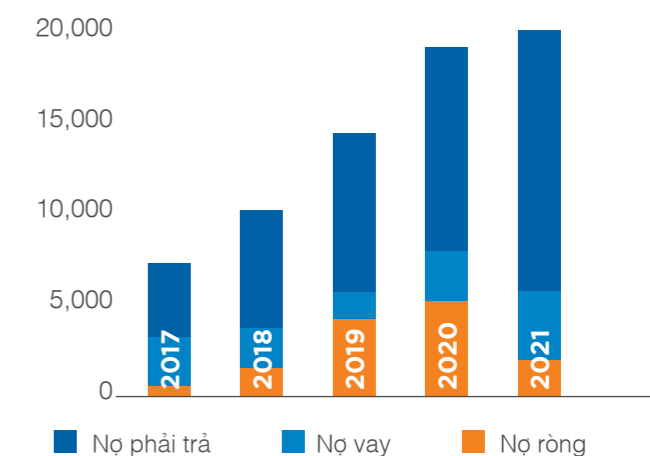
### DOANH THU THUẦN/ TỔNG NỢ VAY



### TỔNG TÀI SẢN

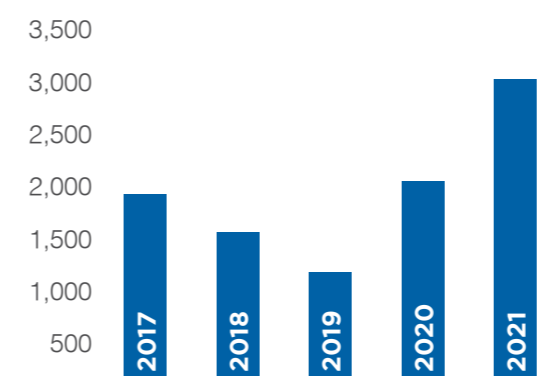


### NỢ PHẢI TRẢ

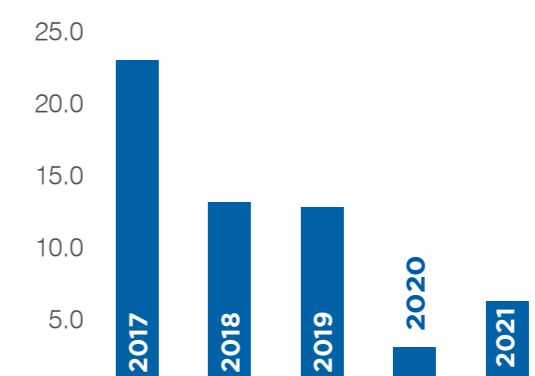


■ Nợ phải trả ■ Nợ vay ■ Nợ ròng

### TÀI SẢN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN



### EBITDA/ ILÃI VAY



# HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT & DỰ ÁN



Tính đến thời điểm hiện tại, tổng quỹ đất đang phát triển của Tập đoàn đạt diện tích hơn 4.100 ha thuộc top 5 các doanh nghiệp bất động sản sở hữu quỹ đất lớn nhất Việt Nam. Trong đó, 51% quỹ đất của DXG có tọa lạc tại TP. Hồ Chí Minh và các tỉnh, thành phố vệ tinh như Đồng Nai, Bình Dương, Long An,... là một lợi thế khi cơ sở hạ tầng tại các khu vực này gần như đã được hoàn thiện; tạo điều kiện thuận lợi cho việc lưu thông mua bán của khách hàng. 49% quỹ đất còn lại thuộc phân khúc trung và dài hạn, trải dài khắp các tỉnh phía Bắc, Nam Trung Bộ và khu vực Tây Nam bộ; khu vực được dự báo sẽ còn tiếp tục thu hút đầu tư nhờ lợi thế hạ tầng giao thông ngày càng đồng bộ, tốc độ đô thị hóa nhanh, du địa quỹ đất dành cho phát triển các sản phẩm bất động sản còn rất lớn, giá cả bình quân còn thấp và chính sách đầu tư hấp dẫn.



TỔNG QUỸ ĐẤT  
ĐANG PHÁT TRIỂN

## 4.100 ha



## TOP 5

DN BĐS SỞ HỮU QUỸ ĐẤT LỚN NHẤT VIỆT NAM

Khu vực Miền Bắc

## 398 ha

Khu vực Miền Trung

## 1.365 ha

Khu vực Miền Nam

## 2.117 ha

Khu vực Miền Tây

## 268 ha



# NỘI LỰC

## VỮNG VÀNG







# THÔNG TIN QUỸ ĐẤT ĐANG PHÁT TRIỂN

STT	Dự án	Vị trí	Sản phẩm	Diện tích (m <sup>2</sup> )
<b>Ngắn hạn</b>				<b>1.376.550</b>
1	Opal Skyline	Bình Dương	Cao Tầng	10.200
2	Gem Sky World	Đồng Nai	Khu Đô thị	922.200
3	Lux Star	HCM	Cao Tầng	10.900
4	Opal City View	Bình Dương	Cao Tầng	9.700
5	Gem Riverside	HCM	Cao Tầng	67.100
6	DXH Parkview	Bình Dương	Cao Tầng	51.300
7	Opal Central Park	Bình Dương	Cao Tầng	11.900
8	Gem Tower	Đồng Nai	Cao Tầng	48.250
9	DXH Park City	Bình Dương	Cao Tầng	95.000
10	Gem Premium	HCM	Cao Tầng	150.000

STT	Dự án	Vị trí	Sản phẩm	Diện tích (m <sup>2</sup> )
<b>Trung hạn</b>				<b>3.790.700</b>
11	DXH Green Village	Hậu Giang	Khu Đô thị	434.700
12	Opal Tower	HCM	Cao Tầng	4.900
13	Lux Riverview	HCM	Cao Tầng	8.500
14	Gem City	HCM	Cao Tầng	60.700
15	DXH New City	Vĩnh Phúc	Khu Đô thị	378.700
16	DXH Airport City	Đồng Nai	Khu Đô thị	1.520.000
17	DXH Opal Village	Hậu Giang	Khu Đô thị	472.000
18	DXH Gem City	Kiên Giang	Khu Đô thị	807.000
19	Opal Centre Point	HCM	Cao Tầng	17.600
20	Palm City	HCM	Cao Tầng	74.100
21	Opal Riverview	HCM	Cao Tầng	12.500
<b>Dài hạn</b>				<b>36.311.000</b>
22	DXH Lux City	Hậu Giang	Khu Đô thị	962.000
23	Gem Green Bay	Khánh Hòa	Khu Đô thị	1.719.000
24	DXH Grand City	Long An	Khu Đô thị	14.210.000
25	Gem Central Bay	Bình Thuận	Khu Đô thị	890.000
26	DXH Mega City	Bắc Giang	Khu Đô thị	3.600.000
27	DXH Opal Green City	Bình Phước	Khu Đô thị	3.000.000
28	Gem City Riverside	Quảng Nam	Khu Đô thị	2.780.000
29	Gem Diamond Bay	Ninh Thuận	Khu Đô thị	9.150.000

# DỰ ÁN NỔI BẬT

## GEM RIVERSIDE

**67.000 m<sup>2</sup>**

Vị trí:

P. AN PHÚ, TP. THỦ ĐỨC



## GEM PREMIUM

**150.000 m<sup>2</sup>**

Vị trí:

P. HIỆP BÌNH CHÁNH, TP THỦ ĐỨC



# GEM CITY

## 60.700 m<sup>2</sup>

Vị trí: TP. THỦ ĐỨC, TP. HCM



# GEM SKY WORLD

## 922.200 m<sup>2</sup>

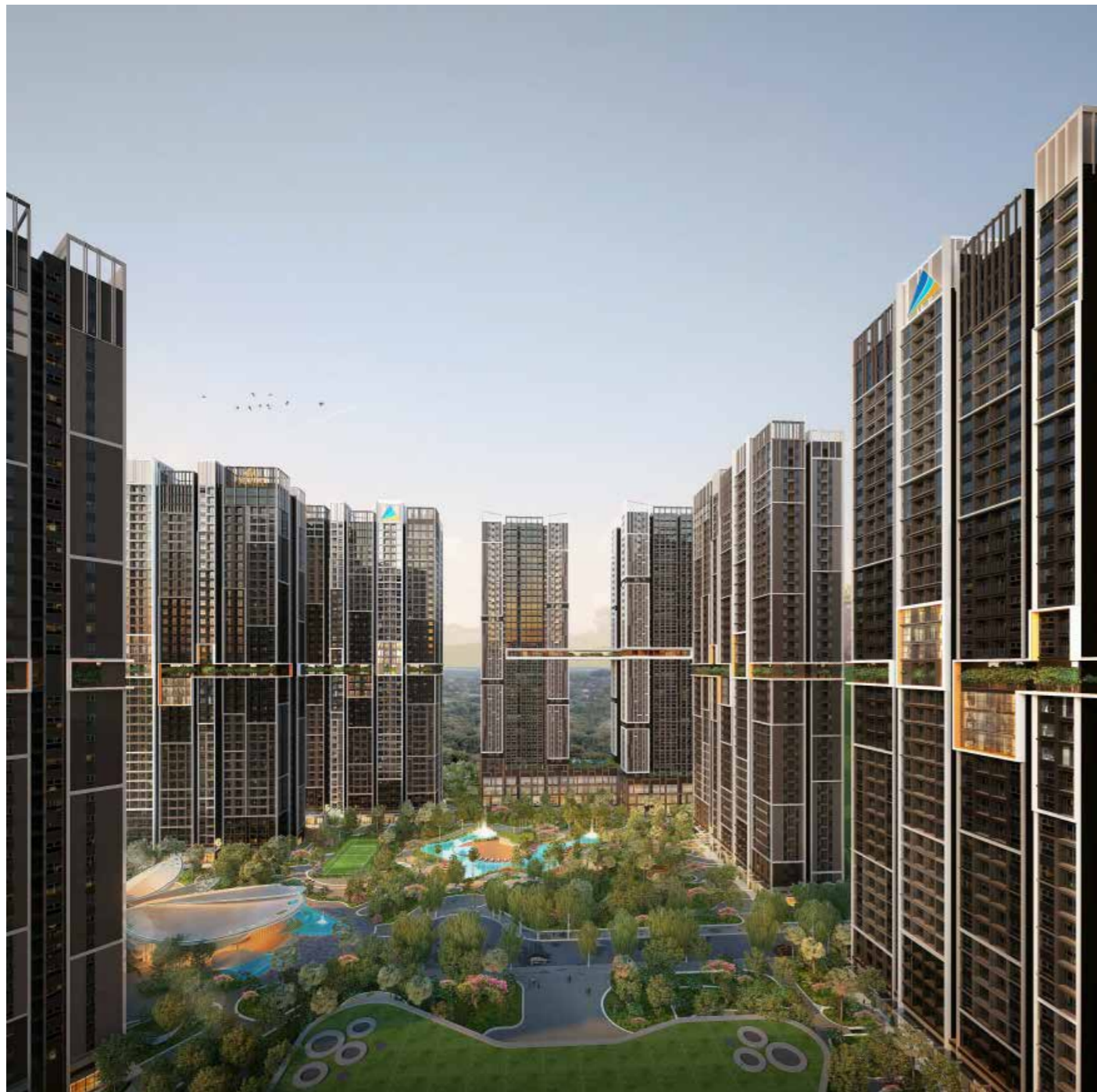
Vị trí: LONG THÀNH, ĐỒNG NAI



## DATXANH HOMES PARK CITY

105.000 m<sup>2</sup>

Vị trí: THUẬN AN, BÌNH DƯƠNG



## DATXANH HOMES PARKVIEW

50.000 m<sup>2</sup>

Vị trí: THUẬN AN, BÌNH DƯƠNG



## OPAL CITYVIEW

9.700 m<sup>2</sup>

Vị trí:

THỦ DẦU MỘT, BÌNH DƯƠNG



## LUX STAR

10.900 m<sup>2</sup>

Vị trí:

QUẬN 7, TP. HCM



## OPAL CENTRAL PARK

11.900 m<sup>2</sup>

Vị trí:

THUẬN AN, BÌNH DƯƠNG



## OPAL CENTRAL POINT

17.600 m<sup>2</sup>

Vị trí:

THỦ ĐỨC, TP. HỒ CHÍ MINH



## DATXANHHOMES LUX CITY

**962.000 m<sup>2</sup>**

Vị trí:

TỈNH HẬU GIANG



## DATXANHHOMES NEW CITY

**378.700 m<sup>2</sup>**



## DATXANH HOMES GREEN VILLAGE

434.700 m<sup>2</sup>

Vị trí: TỈNH HẬU GIANG



## GEM GREEN BAY

1.719.000 m<sup>2</sup>

Vị trí: TỈNH KHÁNH HÒA





# OPAL RIVERVIEW

12.500 m<sup>2</sup>

Vị trí: THỦ ĐỨC, TP. HỒ CHÍ MINH



# DATXANH HOMES MEGA CITY

3.600.000 m<sup>2</sup>

Vị trí: TỈNH BẮC GIANG



# HOẠT ĐỘNG DỊCH VỤ & MÔI GIỚI



Xuất phát điểm là đơn vị thực hiện dịch vụ môi giới Bất động sản, DXG đã liên tục phát triển, mở rộng mạng lưới phân phối rộng khắp cả nước. Thương hiệu Đất Xanh hiện có mặt trên khắp cả nước và được tập trung phát triển tại Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất Động sản Đất Xanh (DXS).



DXS được đánh giá là công ty dịch vụ bất động sản lớn nhất cả nước hiện nay, với quy mô 56 công ty thành viên trải dài khắp 63 tỉnh thành, gần 10.000 nhân viên kinh doanh và 100.000 cộng tác viên, mỗi năm giao dịch từ 30.000 – 50.000 sản phẩm. Hệ thống công ty thành viên đều lớn mạnh tại mỗi vùng miền như Đất Xanh Miền Bắc, Đất Xanh Miền Trung, Đất Xanh Miền Nam, Đất Xanh Miền Tây, Đất Xanh Đông Nam Bộ, Đất Xanh Premium... Ngoài ra, có đơn vị chuyên biệt về phân khúc sản phẩm cao cấp như Đất Xanh Plus, sản phẩm nước ngoài như Đất Xanh International. Mỗi thành viên được hoạch định phát triển thị trường, phân khúc sản phẩm cụ thể, trong đó phần lớn các thành viên có đủ năng lực tài chính và năng lực triển khai kinh doanh để có thể hợp tác với chủ đầu tư phát triển và bao tiêu toàn dự án.



Tính đến tháng 03/2022, DXS vững giữ vững vị thế thống lĩnh trên thị trường dịch vụ môi giới bất động sản khi chiếm lĩnh 33% thị phần dịch vụ cả nước. Định hướng trong tương lai, với năng lực chuyển đổi số từ chính nguồn lực nội tại của công ty; tiềm lực tài chính và sự hỗ trợ mạnh mẽ từ Tập đoàn, DXS được kỳ vọng sẽ còn lớn và mạnh, là đôi cánh đang rộng trên hành trình cất cánh của DXG.



CỘNG TÁC VIÊN

100.000

NHÂN VIÊN KINH DOANH

10.000

CÔNG TY THÀNH VIÊN

56

GIAO DỊCH/NĂM

30.000-50.000

Sản phẩm

# HOẠT ĐỘNG PHÁT TRIỂN CÁC LĨNH VỰC KINH DOANH MỚI



Năm 2021 đánh dấu bước chuyển mình mạnh mẽ trong chiến lược kinh doanh của DXG. Chiến lược mới của Tập đoàn với định hướng đa ngành nghề, đa dạng hóa các lĩnh vực hoạt động trên cơ sở khai thác thế mạnh, tận dụng các mảng hoạt động cốt lõi hiện có, làm bàn đạp để xâm nhập vào thị trường mới ngoài bất động sản. Việc lấn sân sang lĩnh vực kinh doanh khác sẽ tạo ra sự đa dạng và tăng cường tỷ trọng doanh thu, nâng cao chất lượng lợi nhuận.



Thay đổi tư duy từ phát triển sản phẩm đơn lẻ, DXG tập trung xây dựng hệ sinh thái để tăng cường khả năng phục vụ khách hàng hiện hữu và khai thác các lĩnh vực tăng trưởng có sự cộng hưởng với hoạt động sản xuất kinh doanh hiện tại.



Việc thay đổi chiến lược quyết tâm lấn sân sang các lĩnh vực kinh doanh mới đã được Ban lãnh đạo công ty ấp ủ nhiều năm và quyết liệt hoàn thiện sau hơn 6 tháng xây dựng chiến lược cùng Công ty tư vấn McKinsey Việt Nam.



# HOẠT ĐỘNG HUY ĐỘNG VỐN >



Với đặc thù ngành Bất động sản cần nguồn vốn hoạt động với quy mô lớn phục vụ mục tiêu đầu tư, phát triển các dự án và liên tục mở rộng quỹ đất, hướng đến sự phát triển bền vững dài hạn nhưng vẫn phải đảm bảo cân bằng lợi ích với cổ đông và tính ổn định cho sức khỏe tài chính của Tập đoàn. DXG xác định công tác huy động vốn là hoạt động tối quan trọng và cần được đầu tư nghiên cứu, thực hiện cẩn trọng, hiệu quả.



Đối với hoạt động huy động vốn chủ sở hữu từ số vốn điều lệ ban đầu là 800 triệu đồng, đến nay vốn điều lệ của Tập đoàn đạt mức 5.977 tỷ đồng. Các kênh huy động vốn khác như như vốn vay, trái phiếu,... cũng được Khối tài chính tập đoàn nghiên cứu và áp dụng hiệu quả, đảm bảo nguồn tài trợ cho mọi hoạt động kinh doanh của công ty.



Năm 2021, đánh dấu bước chân đầu tiên của DXG trong quá trình tiếp cận nguồn vốn quốc tế. Fitch Ratings xếp hạng nợ dài hạn bằng ngoại tệ của DXG ở mức B với triển vọng ổn định; Moody's cũng đưa ra xếp hạng tín nhiệm lần đầu cho DXG ở mức B2, với triển vọng ổn định. Tập đoàn Đất Xanh là một trong số rất ít các doanh nghiệp Bất động sản tại Việt Nam có đánh giá tín nhiệm quốc tế, khẳng định vị thế, uy tín và tạo tiền đề cho việc huy động vốn trên thị trường trái phiếu trong và ngoài nước.

# HOẠT ĐỘNG ĐÀO TẠO PHÁT TRIỂN NGUỒN NHÂN LỰC



## 10.000 NHÂN VIÊN



Với đội ngũ nhân sự hiện nay đạt mức 10.000 nhân viên, vấn đề tổ chức vận hành kinh doanh hiệu quả, năng suất; duy trì và phát triển nguồn nhân lực tinh nhuệ luôn đặt ra bài toán khó cho Ban lãnh đạo Tập đoàn. Tuy nhiên, với phương châm “Con người là yếu tố cốt lõi của sự phát triển” là “Tài sản quý giá” của mỗi doanh nghiệp, Tập đoàn Đất Xanh luôn chú trọng đến công tác đào tạo phát triển nguồn nhân lực, tạo điều kiện về vật chất, cung cấp công cụ làm việc hiện đại, quan tâm đến đời sống tinh thần của mỗi thành viên Tập đoàn nhằm thu hút nhân tài gia nhập và gắn bó với Tập đoàn.

## E-LEARNING



Từ năm 2017, Tập đoàn đã mạnh dạn đầu tư và triển khai hình thức đào tạo trực tuyến (E-Learning). Đây là phương thức đào tạo áp dụng công nghệ hiện đại trong công việc giảng dạy cũng như phổ biến thông tin, kiến thức một cách rộng rãi, sau 1 năm triển khai, E-Learning đã được đông đảo cán bộ nhân viên ủng hộ và áp dụng thành công trên toàn hệ thống cũng như các công ty thành viên. Đến nay, ngay sau khi quay lại làm việc tại văn phòng sau thời gian thực hiện chỉ thị giãn cách xã hội, Học viện chiến lược được thành lập với nhiệm vụ đào tạo thế hệ nhân sự tinh hoa cho Đất Xanh.

## ERP



Từ năm 2021 trở đi, DXG quyết tâm thực hiện chiến lược “quản trị số”, triển khai hệ thống SAP toàn Tập đoàn, trên 6 phân hệ: đầu tư, quản trị nhân sự, ứng dụng di động, tài chính, xây dựng, văn phòng. Ban lãnh đạo kỳ vọng, sau 1 năm triển khai, đội ngũ dự án sẽ triển khai ERP cho DXG, cũng như nghiên cứu và ứng dụng blockchain, AI vào trong các mảng kinh doanh. Sau 3 năm, hoàn thiện công tác triển khai cho toàn khung xương sống vận hành, chuyển đổi số toàn diện trong công tác quản trị trên toàn Tập đoàn, đồng thời kỳ vọng các mảng kinh doanh có hàm lượng công nghệ bắt đầu tạo lợi nhuận và trong quá trình tăng tốc, gia tăng quy mô, thị phần. 5 năm sau khi triển khai dự án, 60% doanh thu của Tập đoàn sẽ đến từ mảng ngành kinh doanh lĩnh vực kinh tế số.

Việc triển khai ERP còn hỗ trợ tối đa cho từng phòng ban trong công tác chuẩn hóa các quy trình thực hiện công việc vốn rất đa dạng và phức tạp do đặc thù ngành bất động sản. Cụ thể, ERP cho phép quản lý thông tin và lưu trữ dữ liệu chính xác; hỗ trợ đưa ra quyết định nhanh chóng; giảm tối đa chi phí vận hành. ERP còn đảm bảo tính xuyên suốt của dữ liệu và thông tin; giúp quản lý nhân sự có hệ thống; đơn giản hóa nghiệp vụ mua sắm, bán hàng, quản lý dự án, kế toán, tài chính, quản trị rủi ro, tối ưu hóa năng suất lao động và kết nối dễ dàng với khách hàng, chủ đầu tư, đối tác,...



# ĐỊNH HƯỚNG CHIẾN LƯỢC 2021 – 2030



## MỤC TIÊU CHIẾN LƯỢC 2022



**Thâu tóm Quỹ đất:** Phát triển quỹ đất mới quy mô **3.000 – 3.500ha**

**Vốn hóa DXG:** DXG đạt mục tiêu vốn hoá tối thiểu **2 tỷ USD**

**Quản trị số:** Triển khai hệ thống **SAP** toàn Tập đoàn

**Thống lĩnh thị trường:**

Mở rộng mạng lưới phân phối

Mục tiêu thị phần mảng dịch vụ bán mới **40%**

**Kinh doanh số:** Tiên phong áp dụng các nền tảng **công nghệ** trong lĩnh vực dịch vụ BĐS (Propcom, Ihouzz, FINA)

## ĐỊNH HƯỚNG CHIẾN LƯỢC 2021 – 2030



VỐN HÓA

# 10 tỷ đô

Chiến lược mới của Tập đoàn với định hướng đa ngành nghề, đa sở hữu và đa quốc gia. Tập đoàn Đất Xanh quyết tâm để trở thành doanh nghiệp có vốn hóa 10 tỷ USD vào năm 2030. Tập đoàn đã chuẩn bị sẵn sàng cất cánh thông qua việc đa dạng hóa các lĩnh vực hoạt động trên cơ sở khai thác thế mạnh, tận dụng các mảng hoạt động kinh doanh cốt lõi hiện có, làm bàn đạp để xâm nhập vào thị trường mới ngoài bất động sản (BDS). Việc lấn sân sang lĩnh vực kinh doanh khác sẽ giúp Tập đoàn đa dạng hóa nguồn doanh thu để đảm bảo sự ổn định thu nhập mà không phụ thuộc vào sự lên xuống của thị trường bất động sản, từ đó giúp nâng cao chất lượng lợi nhuận và gia tăng sự hấp dẫn với các nhà đầu tư. Hơn thế nữa, để thay đổi tư duy từ phát triển sản phẩm đơn lẻ, DXG tập trung xây dựng hệ sinh thái để tăng cường khả năng phục vụ khách hàng hiện hữu và khai thác các lĩnh vực tăng trưởng có sự cộng hưởng với hoạt động sản xuất kinh doanh hiện tại. Như vậy, với định hướng chiến lược trên, Tập đoàn sẽ tập trung vào phát triển năm trụ cột ngành nghề chính như sau:

- 01 **PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN**
- 02 **DỊCH VỤ BẤT ĐỘNG SẢN**
- 03 **XÂY DỰNG**
- 04 **TÀI CHÍNH**
- 05 **CÔNG NGHỆ**



# CHIẾN LƯỢC MẢNG PHÁT TRIỂN > BẤT ĐỘNG SẢN



Tập đoàn xác định rõ mảng phát triển bất động sản được quản lý bởi Dat Xanh Homes vẫn sẽ là trụ cột đóng góp tỷ trọng doanh thu và lợi nhuận của DXG trong 10 năm tới. Về địa bàn hoạt động, song song với các dự án căn hộ hiện có tại TP. Hồ Chí Minh, Tập đoàn sẽ tập trung phát triển các dự án khu đô thị có quy mô lớn tại các thành phố vệ tinh quanh các thành phố trực thuộc TW và các thành phố loại 1, loại 2 trên khắp cả nước. Với chiến lược này, DXG sẽ tập trung xây dựng hệ sinh thái khu đô thị ở tất cả các mảng như Thương mại – Công nghiệp – Du lịch – Nông nghiệp với trung tâm là phát triển nhà ở và các tiện ích, dịch vụ đi kèm nhằm kiến tạo không gian sống đẳng cấp cho các khách hàng và cư dân.

Để tiếp tục đẩy mạnh chiến lược này, Đất Xanh sẽ tiếp tục tập trung phát triển các quỹ đất quy mô lớn trên khắp cả nước bên cạnh quỹ đất đang phát triển hơn 4.100 ha. Hiện tại, Đất Xanh có cơ cấu quỹ đất ngắn hạn và trung hạn với tổng diện tích gần 517 ha với gần 307 ha tập trung chủ yếu ở khu vực TP. Hồ Chí Minh và các tỉnh lân cận như Bình Dương, Đồng Nai – các khu vực ghi nhận sức tăng nóng của thị trường bất động sản. Ngoài ra, Đất Xanh cũng sở hữu hơn 3.631 ha quỹ đất phục vụ cho chiến lược dài hạn phần nằm ở phía Bắc và khu vực Tây Nam Bộ. Nhìn chung, các quỹ đất đều tọa lạc gần các trục giao thông quốc gia hoặc gần các khu vực kinh tế trọng điểm. Điều này góp phần đảm bảo sự tăng giá cho tài sản được hình thành trên các quỹ đất trong tương lai.

1  
THƯƠNG MẠI



2  
CÔNG NGHIỆP

3  
DU LỊCH

NÔNG NGHIỆP  
4


**BẤT ĐỘNG SẢN**





# CHIẾN LƯỢC MẢNG DỊCH VỤ BẤT ĐỘNG SẢN



Dịch vụ bất động sản - ngành nghề lâu đời nhất và đã tạo lập được vị thế vững mạnh nhất của DXG sẽ được giao phó cho Đất Xanh Services tiếp tục phát triển. Với lợi thế là dịch vụ môi giới sơ cấp chiếm hơn 33% thị phần toàn quốc, đây chính là mánh tạo ra lợi thế cạnh tranh rất lớn của Tập đoàn Đất Xanh so với tất cả các Công ty phát triển Bất động sản khác trên thị trường. Cụ thể, do đặc thù của ngành phát triển bất động sản, sẽ có những giai đoạn các chủ đầu tư không có sản phẩm mở bán hoặc ghi nhận doanh thu lợi nhuận thì Dat Xanh Services với đặc thù phân phối cho tất cả các chủ đầu tư trên thị trường vẫn đóng góp doanh thu, lợi nhuận đều đặn cho Tập đoàn. Trong lĩnh vực hoạt động này, Tập đoàn kiên định mục tiêu tiếp tục thu tóm, chiếm lĩnh thị phần mạnh mẽ trên khắp cả nước với 3 mũi tiến công chính:

- 

Một là tiếp tục mở rộng mạng lưới phân phối để gia tăng sự hiện diện trên khắp cả nước, đặc biệt là các vùng thị trường mới tiềm năng; Mục tiêu thị phần mảng dịch vụ bán mới năm 2022 đạt 40% cả nước.
- 

Hai là quyết liệt triển khai các dịch vụ kinh doanh mới để hoàn thiện hệ sinh thái dịch vụ như: môi giới bán lại, dịch vụ tài chính, dịch vụ quản lý tài sản, định giá, thông tin quy hoạch;
- 

Ba là đẩy mạnh áp dụng công nghệ, có thể thấy gần đây Dat Xanh Services đã có những bước tiến rất mạnh mẽ trong lĩnh vực công nghệ bất động sản bằng việc liên tiếp ra mắt các nền tảng như: Real Agent – nền tảng phân phối, cung cấp giải pháp toàn diện cho Môi giới, Chủ đầu tư và khách hàng; Fina – nền tảng cung cấp các giải pháp tối ưu cho khách hàng mua nhà trong việc vay vốn, mua bảo hiểm, đầu tư,...; Ihouzz – nền tảng kết nối giữa chủ nhà, người mua nhà và môi giới, tăng tính hiệu quả và minh bạch trên thị trường mua bán nhà cũ;...

Mục tiêu của DXG là rất rõ ràng với việc tiếp tục tiên phong trong việc ứng dụng công nghệ để phát triển hệ sinh thái dịch vụ bất động sản, giữ vững vị thế thống lĩnh thị trường dịch vụ bất động sản và mở rộng thị phần hơn nữa trong tương lai.





1

XÂY DỰNG  
HẠ TẦNG

2

VẬT LIỆU  
XÂY DỰNG

3

DỊCH VỤ  
BẤT ĐỘNG SẢN

# CHIẾN LƯỢC MẢNG XÂY DỰNG

Nhằm tiên phong trong lĩnh vực kĩ thuật và xây dựng, năm 2021 Tập đoàn đã thành lập Dat Xanh E&C với sứ mệnh cung cấp giải pháp dịch vụ bất động sản toàn diện. Dat Xanh E&C được thành lập để hoạt động trong 3 lĩnh vực như sau: Xây dựng hạ tầng, Vật liệu xây dựng và Dịch vụ bất động sản toàn diện. Trong đó, Dat Xanh E&C được xem là đơn vị đầu tiên và duy nhất trên thị trường có năng lực cung cấp dịch vụ Phát triển Bất động sản toàn diện bao gồm: pháp lý dự án, giải pháp tài chính, quy hoạch, thiết kế, xây dựng, bán hàng và dịch vụ hậu mãi cho các chủ đầu tư. Nói cách khác, chủ đầu tư chỉ cần có đất sạch, Dat Xanh E&C sẽ cung cấp tất cả các dịch vụ còn lại để phát triển và đưa sản phẩm bất động sản tới khách hàng. Bên cạnh đó, Tập đoàn còn sở hữu công ty FBV – chuyên về lĩnh vực xây dựng dân dụng với kinh nghiệm dày dặn và thi công rất nhiều dự án lớn.





# CHIẾN LƯỢC MẢNG TÀI CHÍNH



Với sứ mệnh trở thành nhà cung cấp giải pháp đầu tư và tài chính toàn diện, Tập đoàn đã thành lập Dat Xanh Capital với mục tiêu tạo ra cầu nối để kết nối và cung cấp các giải pháp tài chính cho khách hàng mua nhà, các chủ đầu tư trong nước để huy động vốn cho dự án, các nhà đầu tư trong nước cũng như các nhà đầu tư nước ngoài muốn đầu tư vào thị trường Bất động sản Việt Nam. Lĩnh vực này sẽ giúp Tập đoàn Đất Xanh tối ưu hoá được lợi ích tài chính và đầu tư cho tất cả các tác nhân tham gia vào hệ sinh thái của mình, là động lực để Tập đoàn phát triển mạnh mẽ.

# CHIẾN LƯỢC MẢNG CÔNG NGHỆ



Nhận thấy sự cấp thiết trong việc áp dụng công nghệ vào nền tảng kinh doanh, Dat Xanh Tech ra đời với mục tiêu nghiên cứu và ứng dụng công nghệ hiện đại như AI/Machine Learning, blockchain vào trong mô hình sản xuất kinh doanh để chuyển hóa mô hình kinh doanh truyền thống sang mô hình kinh doanh trên nền tảng công nghệ hiện đại. Dat Xanh Tech sẽ là đơn vị tiên phong trong chiến lược chuyển đổi số và nâng cao tỷ trọng kinh tế số trên toàn Tập đoàn, tạo lợi thế cạnh tranh và sức bật mạnh mẽ cho Đất Xanh, đồng thời cũng là công cụ hiệu quả để Tập đoàn Đất Xanh vươn ra Toàn cầu trong thời gian tới.



**AI/MACHINE LEARNING**



**BLOCK CHAIN**

# ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ ĐIỀU HÀNH CỦA BAN ĐIỀU HÀNH 2021



Nhằm hiện thực hóa các mục tiêu đầy tham vọng và thực hiện chiến lược phát triển kinh doanh giai đoạn 2021 – 2030, trong năm Hội đồng quản trị công ty đã sắp xếp, bố trí nhiều vị trí Phó Tổng Giám đốc, mỗi vị trí đảm đương một lĩnh vực chuyên môn riêng biệt. Cùng với việc bổ nhiệm các Phó Tổng Giám đốc chuyên trách, Ban điều hành Tập đoàn đã được hoàn thiện mang trên mình trọng trách đưa Đất Xanh trở thành một trong 10 nhà phát triển bất động sản hàng đầu Đông Nam Á, hướng đến xây dựng mô hình tập đoàn kinh tế đa ngành.

Tổng kết năm 2021, Ban điều hành Công ty đã chịu không ít áp lực khi phải vận hành các hoạt động kinh doanh trong bối cảnh dịch bệnh hoành hành và diễn biến vô cùng phức tạp. Tuy nhiên, với sức trẻ, sự tinh nhuệ và trình độ chuyên môn cao, Ban điều hành đã nhanh chóng chuyển đổi hoạt động của công ty từ kinh doanh truyền thống sang áp dụng các nền tảng công nghệ, giao dịch sản phẩm trên các ứng dụng điện tử do chính công ty phát triển vừa giúp đảm bảo hoạt động kinh doanh vừa mang đến trải nghiệm mới mẻ cho khách hàng.

Hoạt động quản trị doanh nghiệp vốn dĩ đã được vận hành ổn định, hiệu quả, nay dưới sự điều hành của đội ngũ lãnh đạo trẻ, mọi hoạt động càng ngày càng nâng cao tính chuyên nghiệp và tiếp cận với thị trường quốc tế. Đáng ghi nhận là tính quyết liệt trong công tác chuyển đổi số, không chỉ hướng đến khách hàng mà còn hướng đến các hoạt động quản trị nội tại của doanh nghiệp, kỳ vọng tạo bước chuyển đổi mạnh mẽ trong khung xương sống vận hành và kinh doanh của doanh nghiệp. Cụ thể, Tập đoàn đã ký kết hợp tác với Tập đoàn FPT – đơn vị phát triển công nghệ hàng đầu Việt Nam để thực hiện chiến lược chuyển đổi số trong tất cả mảng hoạt động gồm tài chính, xây dựng, kinh doanh, quản trị nhân sự, văn phòng và ứng dụng di động. Dựa trên năng lực công nghệ lõi, đặc biệt là các công nghệ AI, Cloud, Big Data, RPA; các giải pháp công nghệ chuyên sâu... và nền tảng SAP, FPT sẽ tư vấn, triển khai chuyển đổi số cho 90 công ty thành viên của Tập đoàn Đất Xanh trong thời gian 28 tháng.

Với tất cả những nỗ lực của Ban điều hành trong năm 2021, Hội đồng quản trị đánh giá rất cao công tác chỉ đạo điều hành của Tổng Giám đốc cũng như các Phó Tổng Giám đốc chuyên trách khác. Hội đồng quản trị kỳ vọng Ban điều hành sẽ tiếp tục phát huy thế mạnh vốn có, đẩy mạnh hơn nữa “động cơ” của guồng máy DXG, để “máy bay” DXG cất cánh bay cao và xa hơn nữa.





# PHÂN TÍCH RỦI RO, QUẢN TRỊ RỦI RO

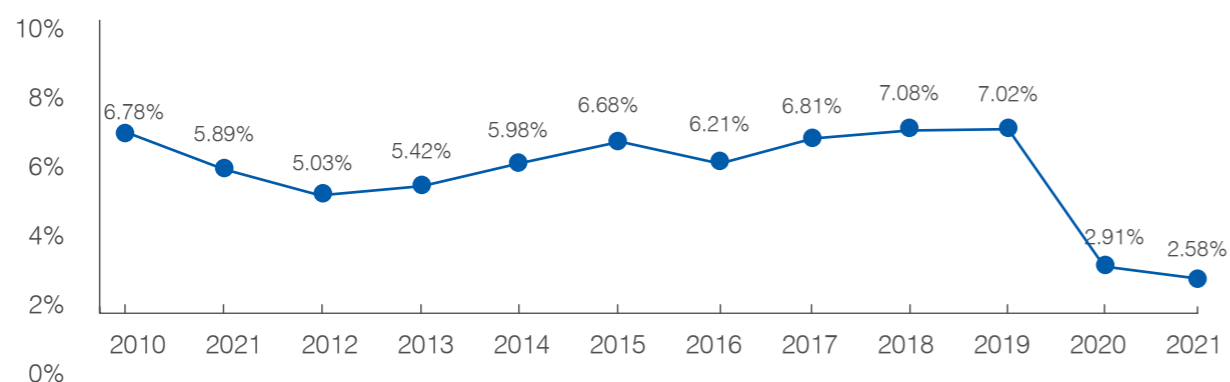
## CHIẾN LƯỢC QUẢN TRỊ RỦI RO

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

## RỦI RO KINH TẾ

Theo số liệu của Tổng Cục Thống Kê ("GSO"), ước tính GDP cả năm 2021 tăng 2,58% (quý I tăng 4,72%; quý II tăng 6,73%; quý III giảm 6,02%; quý IV tăng 5,22%) so với năm trước do dịch COVID-19 tiếp tục ảnh hưởng nghiêm trọng tới mọi lĩnh vực của nền kinh tế, đặc biệt trong quý III năm 2021, nhiều địa phương kinh tế trọng điểm phải thực hiện giãn cách xã hội kéo dài để phòng chống dịch bệnh. Dịch COVID-19 kéo dài đã làm nhiều doanh nghiệp phải đối mặt với nguy cơ phá sản; chuỗi cung ứng trong nước và quốc tế bị đứt gãy do các đợt giãn cách liên tiếp. Trong mức tăng chung của toàn nền kinh tế, khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản tăng 2,9%, đóng góp 13,97% vào tốc độ tăng tổng giá trị tăng thêm của toàn nền kinh tế; khu vực công

## TỐC ĐỘ TĂNG TRƯỞNG GDP CỦA VIỆT NAM GIAI ĐOẠN 2010-2021



Tuy vậy, với việc kiểm soát dịch bệnh và đẩy nhanh tiêm chủng vaccin, đến nay dịch bệnh đã dần được ngăn chặn và đẩy lùi; các hoạt động lưu thông hàng hoá bắt đầu được nối lỏng và bình thường trở lại. Theo đó, tình hình kinh tế cũng dần khởi sắc. Năm 2021, Việt Nam tiếp tục duy trì các chính sách hỗ trợ về thuế, phí để tháo gỡ khó khăn và thúc đẩy sản xuất kinh doanh như giãn, hoãn nộp thuế, giảm thuế thu nhập doanh nghiệp, thuế giá trị gia tăng.... Đây là nhân tố thúc đẩy nhu cầu thực cũng như đầu tư trên thị trường bất động sản và qua đó tác động đến hoạt động kinh doanh của các công ty bất động sản tại Việt Nam. Tốc độ tăng trưởng kinh tế là chỉ báo quan trọng để Công ty đưa ra các chiến lược kinh doanh phù hợp cho từng thời kỳ. Chính vì vậy, hoạt động kinh doanh của Công ty trong những năm gần đây bám sát với nhu cầu của thị trường và phù hợp với năng lực tài chính của Công ty.



## RỦI RO LÃI SUẤT

Biến động lãi suất trên thị trường do sự việc ban hành các chính sách như thắt chặt chính sách tiền tệ, áp trần lãi suất, hỗ trợ lãi suất có thể gây tác động đáng kể đến tình hình sản xuất kinh doanh của các doanh nghiệp, đặc biệt là các doanh nghiệp có sử dụng vốn vay như Công ty Cổ phần Tập Đoàn Đất Xanh. Kể từ sau khi đại dịch Covid-19 bùng phát từ tháng 1/2020, Ngân hàng Nhà nước Việt Nam đã ba lần cắt giảm lãi suất điều hành (vào tháng 3, 5 và 10 năm 2020) nhằm vực dậy nền kinh tế, nhờ đó các ngân hàng cũng đưa ra các gói kích thích giảm lãi vay đối với tín dụng tiêu dùng. Nghị quyết 63/NQ-CP năm 2021 của Chính phủ cũng được thực hiện bởi Ngân hàng Nhà nước và 16 ngân hàng thương mại, giảm lãi hơn 18.000 tỷ đồng tính đến hết tháng 11 năm 2021, đưa mặt bằng lãi suất cho vay giảm đến 1,66% so với trước thời điểm giãn cách hồi giữa năm. Điều này làm tăng nhu cầu vay vốn mua nhà của người dân, từ đó thúc đẩy tăng doanh thu đối với các doanh nghiệp bất động sản nhà ở, trong đó có Công ty Cổ phần Tập Đoàn Đất Xanh.

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

## RỦI RO PHÁP LUẬT

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

Tập đoàn luôn tuân thủ nghiêm ngặt các quy định của Luật; thường xuyên tìm hiểu, nghiên cứu, cập nhật về các thay đổi của pháp luật, thông tin kịp thời tới toàn thể cán bộ, nhân viên và cổ đông của Tập đoàn, đồng thời đưa ra các biện pháp ứng phó hợp lý nhằm tận dụng mọi cơ hội và giảm thiểu rủi ro từ những thay đổi pháp lý này.



# PHÂN TÍCH RỦI RO, QUẢN TRỊ RỦI RO

(tiếp theo)

## RỦI RO PHÁP LÝ DỰ ÁN

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

## RỦI RO VỀ TÀI CHÍNH VÀ TÍN DỤNG

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

DXG không thể đảm bảo rằng Công ty sẽ đảm bảo đủ tài chính để tài trợ cho việc mua lại đất, tài trợ cho việc xây dựng dự án hoặc gia hạn các khoản tín dụng hiện có trước khi hết hạn. Nếu Công ty không thể đảm bảo nguồn tài chính phù hợp, hoặc nếu Chính phủ áp dụng các chính sách tín dụng hạn chế hơn nữa trong tương lai, điều này có thể ảnh

## RỦI RO ĐÈN BÙ GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG

Chính phủ đã chính thức ban hành khung giá đất mới cho giai đoạn 2020 - 2024 với mức tăng chung 20% so với giai đoạn 2015 - 2019. Mức giá đất tăng đã gây ảnh hưởng đáng kể đến nghĩa vụ tài chính của các doanh nghiệp khi tiền sử dụng đất, giá đền bù, giải phóng mặt bằng tăng; theo đó, giá thành của bất động sản cũng cao hơn dẫn tới mặt bằng giá bán chung của các sản phẩm bất động sản tăng. Trước rủi ro trên, Tập đoàn đã đề ra các chiến lược, phương án khả thi, phù hợp nhất nhằm đảm bảo được tiến độ của dự án, công trình, các kế hoạch về doanh thu và lợi nhuận đặt ra.

## RỦI RO VỀ CẠNH TRANH

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

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

## RỦI RO VỀ CHẤT LƯỢNG SẢN PHẨM

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

## RỦI RO VỀ MÔI TRƯỜNG

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

## RỦI RO KHÁC

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

# 05

## QUẢN TRỊ CÔNG TY

Cơ cấu cổ đông và cổ phiếu  
Tổng kết hoạt động của Hội Đồng quản trị năm 2021  
Lương thưởng thù lao và các lợi ích khác  
Giao dịch cổ phiếu của người nội bộ  
Giao dịch với các bên liên quan  
Việc thực hiện các quy định về quản trị công ty



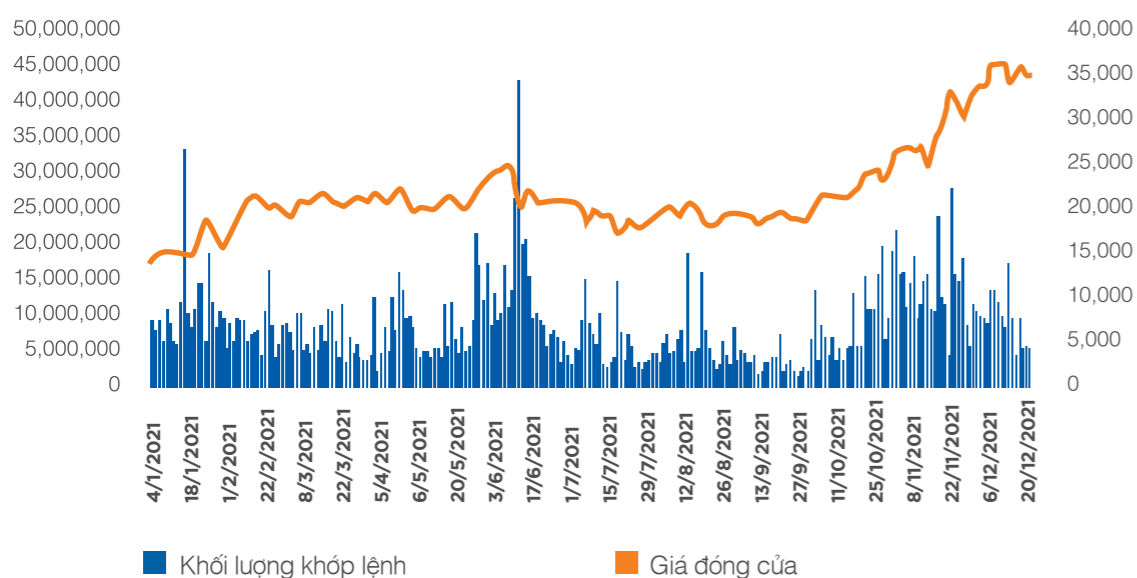


# QUẢN TRỊ CÔNG TY

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

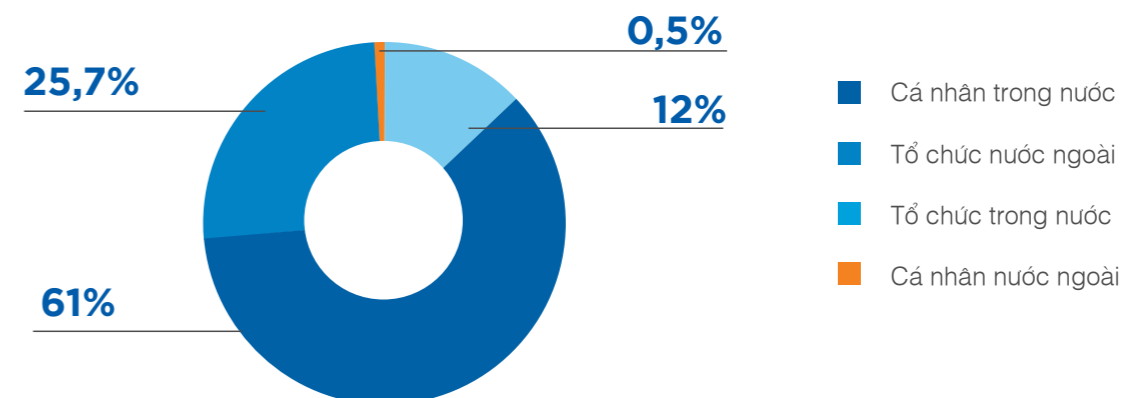
## 1. CƠ CẤU CỔ ĐÔNG VÀ CỔ PHIẾU

Vốn điều lệ:	<b>5.977.730.480.000 đồng</b>
Số lượng cổ phiếu đã phát hành:	<b>597.773.048 cổ phiếu</b>
Mệnh giá cổ phiếu:	<b>10.000 đồng/ cổ phiếu</b>
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành:	<b>596.025.562 cổ phiếu</b>
Số lượng cổ phiếu quỹ:	<b>1.747.486 cổ phiếu</b>



STT	Loại cổ đông	Số lượng cổ đông	Số cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu/VĐL
<b>I</b>	<b>Cổ đông trong nước</b>	<b>39.128</b>	<b>439.063.531</b>	<b>73,40%</b>
1	Cổ đông tổ chức	108	74.229.433	12,40%
2	Cổ đông cá nhân	39.020	364.834.098	61,00%
<b>II</b>	<b>Cổ đông nước ngoài</b>	<b>497</b>	<b>156.962.031</b>	<b>26,30%</b>
1	Cổ đông tổ chức	94	153.775.212	25,70%
2	Cổ đông cá nhân	403	3.186.819	0,50%
<b>III</b>	<b>Cổ phiếu quỹ</b>	<b>1</b>	<b>1.747.486</b>	<b>0,30%</b>
	<b>Tổng cộng</b>	<b>39.626</b>	<b>597.773.048</b>	<b>100%</b>

## CƠ CẤU SỞ HỮU



## 2. TỔNG KẾT HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT năm 2021

Với vai trò là cơ quan quản lý Công ty, Hội đồng quản trị chủ động xây dựng chiến lược phát triển phù hợp với từng giai đoạn của Tập đoàn, tuân thủ đúng quy định của pháp luật, Điều lệ Công ty và Quy chế quản trị nội bộ nhằm thực hiện thắng lợi các chỉ tiêu kế hoạch mà Đại hội đồng Cổ đông đã thông qua. Định kỳ mỗi quý, Hội đồng quản trị tổ chức họp để nghe báo cáo và kế hoạch đề xuất của Ban Tổng Giám đốc, từ đó nắm bắt tình hình Tập đoàn và có chiến lược hoặc điều chỉnh phù hợp cho giai đoạn tiếp theo. Trong năm 2021, Hội đồng quản trị đã họp 28 lần với thành phần tham gia như sau:

Stt	Thành viên HĐQT	Số buổi họp tham dự (*)	Tỷ lệ	Lý do không tham dự
1	Ông Lương Trí Thìn	28/28	100%	
2	Ông Nguyễn Khánh Hưng	01/28	3,57%	Từ nhiệm từ ngày 11/01/2021
3	Ông Trần Việt Anh	28/28	100%	
4	Ông Lương Trí Thảo	12/28	57,14%	Từ nhiệm ngày 17/06/2021
5	Ông Bùi Ngọc Đức	28/28	100%	
6	Bà Đỗ Thị Thái	16/28	42,86%	Bổ nhiệm từ ngày 26/06/2021
7	Ông Hà Đức Hiếu	16/28	42,86%	Bổ nhiệm từ ngày 26/06/2021

(\*) chi tiết nội dung các cuộc họp xem tại Báo cáo tình hình quản trị công ty năm 2021. Báo cáo tình hình quản trị Công ty năm 2021 đã được công bố thông tin tại website [www.datxanh.vn](http://www.datxanh.vn) ngày 28/01/2022.



# QUẢN TRỊ CÔNG TY

## (tiếp theo)

### 3. LƯƠNG THƯỞNG THÙ LAO VÀ CÁC LỢI ÍCH KHÁC

Trong năm, căn cứ vào những đóng góp và năng lực điều hành của Ban lãnh đạo Tập đoàn, Đại hội đồng cổ đông thông qua quyết định về việc chi trả mức lương trung bình cho Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc năm 2021 là 21.102.352.590 đồng.

### 4. GIAO DỊCH CỔ PHIẾU CỦA NGƯỜI NỘI BỘ

Stt	Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với người nội bộ	Ngày thông báo giao dịch	Ngày báo cáo giao dịch	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ		Lý do tăng, giảm (**)
					Số cổ phiếu	Tỷ lệ (*)	Số cổ phiếu	Tỷ lệ (*)	
1	Lê Hào	Phó Tổng Giám đốc	18/05/2021	31/05/2021	305.727	0,05%	155.727	0,03%	Bán
				10/09/2021	155.727	0,03%	179.086	0,03%	Cổ phiếu thưởng
			09/11/2021	23/11/2021	179.086	0,03%	133.086	0,02%	Bán
2	Nguyễn Trường Sơn	Phó Tổng Giám đốc	31/05/2021	08/06/2021	942.247	0,16%	252.247	0,04%	Bán
				10/09/2021	252.247	0,04%	290.084	0,05%	Cổ phiếu thưởng
3	Bùi Ngọc Đức	TV HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	13/07/2021	16/07/2021	915.432	0,15%	1.115.432	0,19%	Mua
				10/09/2021	1.115.432	0,19%	1.282.746	0,21%	Cổ phiếu thưởng
4	Hà Đức Hiếu	TV HĐQT	12/10/2021	10/11/2021	1.282.746	0,21%	230.746	0,04%	Bán
			12/07/2021	21/07/2021	1.038.508	0,17%	1.338.508	0,22%	Mua
				10/09/2021	1.338.508	0,22%	1.539.283	0,26%	Cổ phiếu thưởng
			23/09/2021	28/10/2021	1.338.508	0,22%	350.783	0,06%	Bán
			11/11/2021	22/11/2021	350.783	0,06%	172.583	0,03%	Bán

Stt	Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với người nội bộ	Ngày thông báo giao dịch	Ngày báo cáo giao dịch	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ		Lý do tăng, giảm (**)
					Số cổ phiếu	Tỷ lệ (*)	Số cổ phiếu	Tỷ lệ (*)	
5	Luong Trí Thìn	Chủ tịch HĐQT	06/07/2021	27/07/2021	63.187.173	10,57%		12,24%	Mua
				10/09/2021	73.187.173	12,24%		14,08%	Cổ phiếu thưởng
6	Trần Việt Anh	TV độc lập HĐQT Chủ tịch UBKT		10/09/2021	9.337.768	1,56%		1,80%	Cổ phiếu thưởng
				04/11/2021	10.738.433	1,80%	4.647.665	0,78%	Bán
7	Đỗ Thị Thái	TV HĐQT kiêm PTGD		10/09/2021	657.635	0,11%	756.280	0,13%	Cổ phiếu thưởng
				08/11/2021	29/11/2021	756.280	0,13%	173.280	0,03%
8	Luong Trí Tú	Người có liên quan		10/09/2021	3.466.721	0,58%	3.986.728	0,67%	Cổ phiếu thưởng
				16/11/2021	02/12/2021	3.986.728	0,67%	3.958.028	0,66%

(\*) Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu được tính trên Tổng số lượng cổ phần đã phát hành tính đến 31/12/2021 là 597.773.048 cổ phần  
(\*\*) Ngày 10/09/2021 là ngày đăng ký cuối cùng thực hiện quyền phát hành cổ phiếu tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu

### 5. Giao dịch với các bên liên quan

Chi tiết nội dung giao dịch giữa DXG với các bên liên quan được trình bày Báo cáo tình hình quản trị công ty năm 2021. Báo cáo tình hình quản trị Công ty năm 2021 đã được công bố thông tin tại website [www.datxanh.vn](http://www.datxanh.vn) ngày 28/01/2022 và thuyết minh chi tiết tại Báo cáo tài chính đã kiểm toán của Công ty.

### 6. VIỆC THỰC HIỆN CÁC QUY ĐỊNH VỀ QUẢN TRỊ CÔNG TY

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

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



# 06

## BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

Mục tiêu phát triển bền vững

Nguyên tắc phát triển bền vững

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

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

Các hoạt động xã hội, cộng đồng nổi bật năm 2021



# MỤC TIÊU PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG



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

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

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



**1** Chấm dứt mọi hình thức nghèo ở mọi nơi;



**2** Xóa đói, bảo đảm an ninh lương thực, cải thiện dinh dưỡng và thúc đẩy phát triển nông nghiệp bền vững;



**3** Bảo đảm cuộc sống khỏe mạnh và tăng cường phúc lợi cho mọi người ở mọi lứa tuổi;



**4** Đảm bảo nền giáo dục có chất lượng, công bằng, toàn diện và thúc đẩy các cơ hội học tập suốt đời cho tất cả mọi người;



**5** Đạt được bình đẳng giới; tăng quyền và tạo cơ hội cho phụ nữ và trẻ em gái;



**6** (6) Đảm bảo đầy đủ và quản lý bền vững tài nguyên nước và hệ thống vệ sinh cho tất cả mọi người;



**7** (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** (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** 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** (10) Giảm bất bình đẳng trong xã hội;



**11** (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** (12) Đảm bảo sản xuất và tiêu dùng bền vững;



**13** (13) Ứng phó kịp thời, hiệu quả với biến đổi khí hậu và thiên tai;



**14** (14) Bảo tồn và sử dụng bền vững đại dương, biển và nguồn lợi biển để phát triển bền vững;



**15** (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** (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** (17) Tăng cường phương thức thực hiện và thúc đẩy đối tác toàn cầu vì sự phát triển bền vững

# NGUYÊN TẮC PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG



## (1) Phát triển nhanh nhưng bền vững:

Phát triển bền vững đi kèm với tốc độ, bất luận trong trường hợp nào phải đảm bảo an toàn, hiệu quả để trường tồn là nguyên tắc và định hướng trong hành động, hoạt động kinh doanh của Đất Xanh.

Nguyên tắc này luôn được quán triệt và song hành cùng DXG trong suốt quá trình hình thành và phát triển, là kim chỉ nam ưu việt giúp DXG vượt lên những thử thách mà mình chứng cụ thể là vượt qua đại dịch Covid-19.

## (2) Tập trung vào yếu tố con người:

- Tạo lập cuộc sống ưu việt cho Khách hàng
- Nhân viên phải là “tri kỉ” của doanh nghiệp
- Mỗi nhân viên là một niềm hạnh phúc

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

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

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

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

## Xác định các bên liên quan

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

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

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

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

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

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

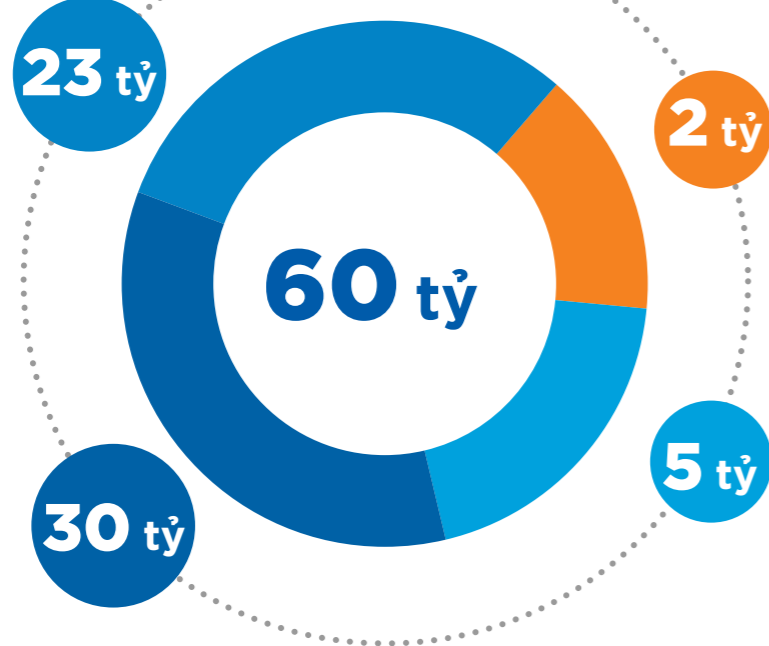
# HOẠT ĐỘNG XÃ HỘI, CÔNG ĐỒNG NỔI BẬT 2021

Năm 2021 là năm mà nền kinh tế Việt Nam cũng như thế giới gặp nhiều khó khăn khi đại dịch Covid-19 tác động lớn đến mọi mặt trong đời sống, kinh tế, xã hội. Trong bối cảnh cả nước nỗ lực thích nghi với cuộc sống bình thường mới, những đóng góp của Tập đoàn Đất Xanh không chỉ thể hiện trách nhiệm xã hội khi chia sẻ những khó khăn thời cuộc của cộng đồng mà còn khẳng định lý tưởng về mục tiêu xây dựng một đất nước Việt Nam ngày một giàu mạnh, văn minh, đồng hành cùng nhân dân vững vàng vượt qua đại dịch.

Hưởng ứng chủ trương của Chính phủ trong việc huy động nguồn lực của cộng đồng, năm 2021, Tập đoàn Đất Xanh đã ủng hộ hơn 60 tỷ đồng cho công tác phòng chống dịch của cả nước. Trong đó, đóng góp trực tiếp 23 tỷ đồng cho Quỹ phòng chống Covid-19, 05 tỷ đồng cho UBMTTQ tỉnh Bắc Giang.

23 tỷ VNĐ quy vaccine phòng chống Covid-19

23 tỷ



30 tỷ VNĐ tài trợ thiết bị y tế cho Tp.HCM, Đồng Nai, Bình Dương, Long An và Bến Tre

30 tỷ

Ủng hộ công tác hỗ trợ phòng chống dịch tại Đức Hòa - Long An, Cam Lâm - Khánh Hòa

2 tỷ

Gần 300 máy trợ thở oxy lưu lượng cao HFNC, 2 máy chụp X-quang di động

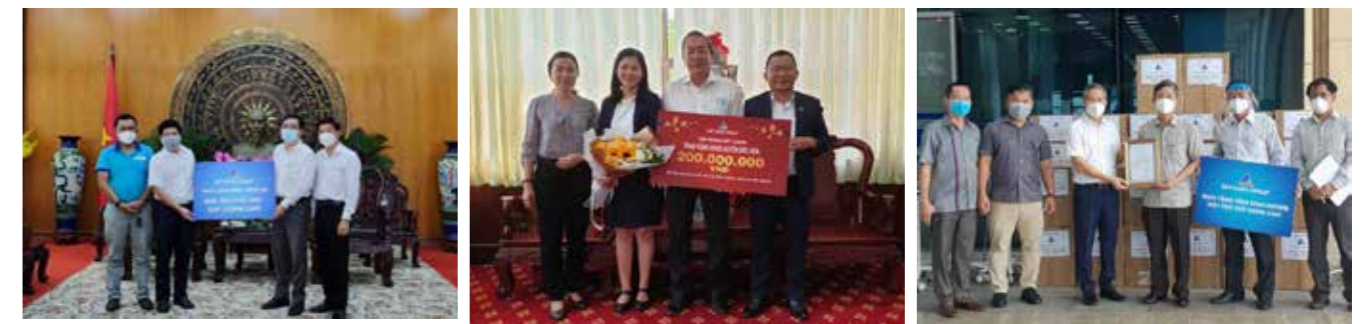
5 tỷ

5 tỷ VNĐ tài trợ UBMTTQ tỉnh Bắc Giang

Một trong những nhu cầu cần kíp tại thời điểm dịch bệnh bùng phát là nguồn máy móc chuyên dụng. Thấu hiểu nhu cầu này, Tập đoàn Đất Xanh đã trao tặng các trang thiết bị cấp thiết trị giá hơn 30 tỷ đồng, gồm máy trợ thở oxy dòng cao, máy X-quang di động, khẩu trang,... cho 6 tỉnh thành phía Nam, bao gồm TP.HCM, Đồng Nai, Bình Dương, Bình Phước, Long An và Bến Tre. Ngay khi được trao tặng, các thiết bị đã được sử dụng tại các bệnh viện điều trị, hỗ trợ phần cứu chữa kịp thời cho các bệnh nhân có nguy cơ cao. Bên cạnh đó, các công nghệ tích hợp giúp giảm thiểu công tác thủ công, hiện đại hóa quá trình điều trị, qua đó giảm áp lực làm việc cho hệ thống y tế.

Với tinh thần tương thân tương ái, ngoài việc đồng hành cùng Tập đoàn, CBNV công ty còn nhiệt tình hưởng ứng phong trào gây dựng Quỹ Đất Xanh lan tỏa nhân ái đến cộng đồng. Tổng kết hoạt động của Quỹ đến ngày 20/8/2021, Quỹ đã nhận được sự ủng hộ từ hơn 150 CBNV Đất Xanh, tổng số tiền đóng góp hơn 1,3 tỷ đồng. Hiện nay, Quỹ đã hỗ trợ tiền mặt cho gần 15 CBNV Đất Xanh với tổng giá trị hơn 100 triệu đồng. Ngay tại địa bàn quận Bình Thạnh, Quỹ đã trao tặng 60 bình oxy cùng van đồng hồ, 300 khẩu trang y tế N95, 300 hộp găng tay y tế, 12 máy vi tính và 12 máy in. Còn tại phường Bình Hòa, thành phố Thuận An, Bình Dương, Quỹ đã trao tặng gần 200 phần quà nhu yếu phẩm cho người dân trong khu cách ly đang có hoàn cảnh khó khăn.

Quỹ Đất Xanh hy vọng những hoạt động đầy ý nghĩa đã và đang được thực hiện sẽ góp phần chia sẻ hạnh phúc, lan tỏa yêu thương đến với nhiều cảnh đời khốn khó. Với mục tiêu "không để ai bị bỏ lại phía sau" trong cuộc chiến chống "giặc dịch" COVID-19, Quỹ sẽ còn tiếp tục triển khai nhiều hoạt động ủng hộ thiết thực hơn nữa, để thắp lên ngọn lửa niềm tin và sức mạnh đoàn kết, chung sức, đồng lòng cùng nhau, Người Đất Xanh sẽ vượt qua khó khăn, chiến thắng dịch bệnh.



# 07

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH KIỂM TOÁN NĂM 2021



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

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

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

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

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

### ỦY BAN KIỂM TOÁN

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

Ông Trần Việt Anh	Chủ tịch	
Ông Hà Đức Hiếu	Thành viên	bổ nhiệm ngày 9 tháng 12 năm 2021
Ông Lương Trí Thảo	Thành viên	miễn nhiệm ngày 9 tháng 12 năm 2021
Ông Bùi Ngọc Đức	Thành viên	miễn nhiệm ngày 9 tháng 12 năm 2021

### BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

## NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

## KIỂM TOÁN VIÊN

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh (“Công ty”) trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (sau đây gọi chung là “Tập đoàn”) cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021.

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

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

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

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

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

## CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:

(Đã ký)

Bùi Ngọc Đức  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 03 tháng 03 năm 2022

# BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh (“Công ty”) và các công ty con (sau đây gọi chung là “Tập đoàn”) được lập ngày 03 tháng 03 năm 2022 và được trình bày từ trang 5 đến trang 62, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2021, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

## TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

## TRÁCH NHIỆM CỦA KIỂM TOÁN VIÊN

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

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

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

## Ý KIẾN CỦA KIỂM TOÁN VIÊN

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

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam

(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: 4613-2018-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 03 tháng 03 năm 2022

# BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2021	31/12/2020
<b>100</b>	<b>A, TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>25,255,041,006,268</b>	<b>19,723,041,845,371</b>
<b>110</b>	<b>I, TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN</b>	<b>5</b>	<b>2,737,676,795,617</b>	<b>1,779,630,924,503</b>
111	1, Tiền		919,788,961,043	576,111,050,694
112	2, Các khoản tương đương tiền		1,817,887,834,574	1,203,519,873,809
<b>120</b>	<b>II, Đầu tư ngắn hạn</b>		<b>285,928,286,212</b>	<b>205,684,093,506</b>
123	1, Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6	285,928,286,212	205,684,093,506
<b>130</b>	<b>III, CÁC KHOẢN PHẢI THU NGẮN HẠN</b>		<b>10,795,975,183,721</b>	<b>7,213,288,202,784</b>
131	1, Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7	1,720,487,453,106	1,328,420,289,166
132	2, Trả trước cho người bán ngắn hạn	8	2,179,711,511,301	1,210,985,951,912
135	3, Phải thu về cho vay ngắn hạn	9	616,232,182,201	486,673,700,000
136	4, Phải thu ngắn hạn khác	10	6,679,333,028,150	4,301,712,890,549
137	5, Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	11	(399,788,991,037)	(114,504,628,843)
<b>140</b>	<b>IV, HÀNG TỒN KHO</b>	<b>12</b>	<b>11,238,340,946,889</b>	<b>10,251,681,350,670</b>
141	1, Hàng tồn kho		11,238,340,946,889	10,251,681,350,670
<b>150</b>	<b>V, TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC</b>		<b>197,119,793,829</b>	<b>272,757,273,908</b>
151	1, Chi phí trả trước ngắn hạn	13	112,009,131,084	109,132,434,582
152	2, Thuế GTGT được khấu trừ		84,292,747,878	163,489,678,187
153	3, Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		817,914,867	135,161,139

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2021	31/12/2020
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>2,999,020,049,147</b>	<b>3,588,391,199,844</b>
210	<b>I. CÁC KHOẢN PHẢI THU DÀI HẠN</b>		516,495,680,032	670,602,385,825
212	1, Trả trước cho người bán dài hạn		101,925,000	186,612,200
216	2, Phải thu dài hạn khác	10	516,393,755,032	670,415,773,625
<b>220</b>	<b>II, TÀI SẢN CỐ ĐỊNH</b>		<b>426,592,757,972</b>	<b>355,093,829,173</b>
221	1, Tài sản cố định hữu hình	14	357,917,520,143	325,199,536,442
222	Nguyên giá		598,138,657,964	407,459,297,448
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(240,221,137,821)	(82,259,761,006)
227	2, Tài sản cố định vô hình	15	68,675,237,829	29,894,292,731
228	Nguyên giá		87,208,724,773	41,511,368,523
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(18,533,486,944)	(11,617,075,792)
<b>230</b>	<b>III. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ</b>	<b>16</b>	<b>115,007,229,092</b>	<b>127,683,159,471</b>
231	1, Nguyên giá		123,600,436,442	134,590,169,244
232	2, Giá trị khấu hao lũy kế		(8,593,207,350)	(6,907,009,773)
<b>240</b>	<b>IV. TÀI SẢN DỄ DANG DÀI HẠN</b>		<b>662,693,888,918</b>	<b>645,336,810,279</b>
242	1, Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	17	662,693,888,918	645,336,810,279
<b>250</b>	<b>V. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN</b>	<b>18</b>	<b>353,360,689,395</b>	<b>106,500,000,000</b>
252	1, Đầu tư vào công ty liên kết		257,360,689,395	500,000,000
253	2, Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		76,000,000,000	76,000,000,000
255	3, Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		20,000,000,000	30,000,000,000
<b>260</b>	<b>VI TÀI SẢN DÀI HẠN KHÁC</b>		<b>924,869,803,738</b>	<b>1,683,175,015,096</b>
261	1, Chi phí trả trước dài hạn	13	506,477,495,735	1,254,666,214,197
262	2, Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	33.3	207,236,023,569	190,281,979,397
268	3, Tài sản dài hạn khác	19	1,390,000,000	1,390,000,000
269	4, Lợi thế thương mại		209,766,284,434	236,836,821,502
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>28,254,061,055,415</b>	<b>23,311,433,045,215</b>



# BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2021	31/12/2020
<b>300</b>	<b>C, NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>14,872,585,915,021</b>	<b>14,227,392,345,541</b>
<b>310</b>	<b>I, NỢ NGẮN HẠN</b>		<b>13,256,722,091,813</b>	<b>10,318,520,823,984</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	20	848,969,674,956	604,014,030,523
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	21	2,187,000,168,901	2,922,869,203,460
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	22	1,141,595,121,482	682,187,721,824
314	4. Phải trả người lao động	6	158,115,574,466	148,092,134,650
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	23	1,141,342,815,091	456,542,789,046
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	24	55,608,223,525	46,113,130,862
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	25	4,624,139,478,446	3,247,542,763,591
320	8. Vay ngắn hạn	26	2,962,805,881,517	2,068,948,248,001
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn		-	911,553,612
322	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		137,145,153,429	141,299,248,415
<b>330</b>	<b>II, NỢ DÀI HẠN</b>		<b>1,615,863,823,208</b>	<b>3,908,871,521,557</b>
337	1. Phải trả dài hạn khác		1,777,389,000	9,517,213,835
338	2. Vay dài hạn	26	1,517,104,929,560	3,876,368,180,503
341	3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	33.3	93,263,739,269	4,572,459,023
342	4. Dự phòng phải trả dài hạn		3,717,765,379	18,413,668,196
<b>400</b>	<b>D, VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>13,381,475,140,394</b>	<b>9,084,040,699,674</b>
<b>410</b>	<b>I, VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>27,1</b>	<b>13,381,475,140,394</b>	<b>9,084,040,699,674</b>
411	1. Vốn cổ phần	21	5,977,730,480,000	5,200,346,670,000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	22	5,977,730,480,000	5,200,346,670,000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		10,677,980,806	10,677,980,806
414	3. Vốn khác thuộc chủ sở hữu		32,030,490,000	21,830,490,000
415	4. Cổ phiếu quỹ		(2,500,560,000)	(2,500,560,000)

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2021	31/12/2020
418	5. Quỹ đầu tư phát triển		82,466,447,657	82,466,447,657
421	6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		2,669,077,393,194	841,362,107,719
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		1,511,817,064,863	1,337,217,868,518
421b	- Lợi nhuận (lỗ) sau thuế chưa phân phối năm nay		1,157,260,328,331	(495,855,760,799)
429	7. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		4,611,992,908,737	2,929,857,563,492
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>28,254,061,055,415</b>	<b>23,311,433,045,215</b>

(Đã ký)

(Đã ký)

(Đã ký)

Nguyễn Nhật Thiên  
Người lập

Bùi Thanh Thảo  
Kế toán trưởng

Bùi Ngọc Đức  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 03 tháng 03 năm 2022

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2021	Năm 2020
01	1. Doanh thu gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20	10,131,420,687,101	2,898,850,191,353
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	21	(42,035,949,263)	(8,196,307,626)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	22	10,089,384,737,838	2,890,653,883,727
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	6	(4,491,591,910,436)	(1,016,048,215,123)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	23	5,597,792,827,402	1,874,605,668,604
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	24	352,726,616,506	72,635,022,559
22	7. Chi phí tài chính	30	(543,611,625,605)	(858,283,502,622)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(467,967,195,740)	(308,766,244,179)
24	8. Phần lãi (lỗ) trong công ty liên kết		325,036,444	(10,584,315,801)
25	9. Chi phí bán hàng	31	(1,887,483,177,447)	(488,535,848,176)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	31	(997,632,206,311)	(594,046,060,241)
30	11. Lợi nhuận (lỗ) thuần từ hoạt động kinh doanh		2,522,117,470,989	(4,209,035,677)
31	12. Thu nhập khác	32	70,053,075,590	109,570,449,983
32	13. Chi phí khác	32	(76,151,228,264)	(78,471,133,521)
40	14. (Lỗ) lợi nhuận khác	32	(6,098,152,674)	31,099,316,462
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		2,516,019,318,315	26,890,280,785
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	33.1	(849,225,776,906)	(349,838,023,653)
52	17. (Chi phí) thu nhập thuế TNDN hoãn lại	33.3	(71,737,236,074)	148,878,066,733
60	18.. Lợi nhuận (lỗ) sau thuế TNDN		1,595,056,305,335	(174,069,676,135)
61	19. Lợi nhuận (lỗ) sau thuế của công ty mẹ		1,157,260,328,331	(495,745,392,224)
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		437,795,977,004	321,675,716,089
70	21. Lãi (lỗ) cơ bản trên cổ phiếu	27.4	1,942	(832)
71	22. Lãi (lỗ) suy giảm trên cổ phiếu	27.4	1,942	(832)

(Đã ký)

(Đã ký)

(Đã ký)

Nguyễn Nhật Thiên  
Người lậpBùi Thanh Thảo  
Kế toán trưởngBùi Ngọc Đức  
Tổng Giám đốc

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

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2021	Năm 2020
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
<b>01</b>	<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế Điều chỉnh cho các khoản:</b>		<b>2,516,019,318,315</b>	<b>26,890,280,785</b>
02	Khấu hao và hao mòn	14, 15,		
		16, 19	69,449,408,603	56,505,292,505
03	Dự phòng		269,676,905,765	82,759,554,054
05	(Lãi) lỗ từ hoạt động đầu tư		(332,000,432,471)	467,009,704,630
06	Chi phí đi vay	30	529,294,891,037	330,369,747,263
<b>08</b>	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>3,052,440,091,249</b>	<b>963,534,579,237</b>
09	(Tăng) giảm các khoản phải thu		(3,425,839,756,752)	1,130,516,555,393
10	Giảm (tăng) hàng tồn kho		511,478,676,333	(3,223,169,530,342)
11	Tăng các khoản phải trả		1,257,541,086,892	1,609,954,602,915
12	Giảm (tăng) chi phí trả trước		800,436,216,245	(484,027,138,433)
14	Tiền lãi vay đã trả		(429,813,854,743)	(292,157,208,324)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(442,249,580,846)	(419,403,779,590)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(99,029,847,609)	(65,479,213,265)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động kinh doanh</b>		<b>1,224,963,030,769</b>	<b>(780,231,132,409)</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định		(38,035,398,137)	(89,134,609,232)
22	Tiền thu do thanh lý tài sản		3,096,976,654	1,792,215,188
23	Tiền chi cho vay, gửi tiết kiệm		(2,758,927,272,116)	(785,507,694,528)
24	Tiền thu hồi cho vay và tất toán tiền gửi tiết kiệm		2,559,124,597,209	1,058,229,216,427
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào		(2,366,721,135,422)	(1,581,329,016,253)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào		2,488,673,650,791	980,180,797,500
27	Tiền thu lãi cho vay, tiền gửi		122,688,144,375	81,676,995,854
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động đầu tư</b>		<b>9,899,563,354</b>	<b>(334,092,095,044)</b>

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2021	Năm 2020
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
31.1	Nhận vốn góp từ cổ đông không kiểm soát		1,482,270,245,377	1,012,894,545,475
34	Tiền trả lại vốn góp		-	(4,410,000,000)
33	Tiền thu từ đi vay		3,273,952,657,455	4,921,217,080,746
34	Tiền trả nợ gốc vay		(4,733,454,726,036)	(3,398,085,457,729)
36	Tiền chi trả cổ tức		(299,584,899,805)	(430,954,616,262)
<b>40</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động tài chính</b>		<b>(276,816,723,009)</b>	<b>2,100,661,552,230</b>
<b>50</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>		<b>958,045,871,114</b>	<b>986,338,324,777</b>
<b>60</b>	<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>		<b>1,779,630,924,503</b>	<b>793,292,599,726</b>
<b>70</b>	<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	<b>5</b>	<b>2,737,676,795,617</b>	<b>1,779,630,924,503</b>

(Đã ký)

(Đã ký)

(Đã ký)

Nguyễn Nhật Thiên  
Người lậpBùi Thanh Thảo  
Kế toán trưởngBùi Ngọc Đức  
Tổng Giám đốcThành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.  
Ngày 03 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

## 1. THÔNG TIN CÔNG TY

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

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

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

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

## Cơ cấu tổ chức

Cơ cấu tổ chức của Công ty bao gồm 6 công ty con trực tiếp và 72 công ty con gián tiếp với chi tiết như sau:

Tên công ty con	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Tỷ lệ biểu quyết	
			Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 (%)	Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 (%)
<b>Lĩnh vực kinh doanh bất động sản</b>				
(1) Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hà An (“Hà An”)	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	99,99	99,99
(2) Công ty Cổ phần Vicco Sài Gòn (“Vicco Saigon”)	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	99,99	99,99
(3) Công ty Cổ phần Hội An Invest (“Đất Xanh Hội An”)	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	99,99	99,99
(4) Công ty Cổ phần Sài Gòn Riverview (“Saigon Riverview”)	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	99,99	99,99
(5) Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Dịch vụ Hà Thuận Hùng (“Hà Thuận Hùng”)	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	99,99	99,99
(6) Công ty TNHH Đầu tư Sài Gòn Riverside (“Saigon Riverside”)	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	75	75

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

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 (%)
<b>Lĩnh vực dịch vụ bất động sản</b>				
(23) Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh ("DXS")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	60,33	84,19
(24) Công ty Cổ phần Bất động sản Đất Xanh International ("DXIN")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	64,9	-
(25) Công ty Cổ phần Đất Xanh Miền Trung ("Đất Xanh Miền Trung")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	55	55
(26) Công ty Cổ phần Dịch vụ và Địa ốc Đất Xanh Miền Bắc ("Đất Xanh Miền Bắc")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	63,5	63,5
(27) Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Đất Xanh Miền Nam ("Đất Xanh Miền Nam")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	65	65
(28) Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Đất Xanh Đông Nam Bộ ("Đất Xanh Đông Nam Bộ")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	70	70
(29) Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Đất Xanh Miền Tây ("Đất Xanh Miền Tây")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	61	61
(30) Công ty Cổ phần Địa ốc Viethomes ("Viethomes")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(31) Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất Động Sản Đất Xanh Nam Trung Bộ ("Đất Xanh Nam Trung Bộ")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	71	71
(32) Công ty Cổ phần Bất động sản Bắc Trung Bộ ("BDS Bắc Trung Bộ")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(33) Công ty Cổ phần Đô thị Thông minh Việt Nam ("Đất Xanh Đà Nẵng")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(34) Công ty Cổ phần Bất động sản Nam Miền Trung ("Đất Xanh Nam Miền Trung")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(35) Công ty Cổ phần Bất động sản Duyên Hải ("Đất Xanh Duyên Hải")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(36) Công ty Cổ phần Đất Xanh Nam Bộ ("Đất Xanh Nam Bộ")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	63	63
(37) Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ City Real ("City Real")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	60	60
(38) Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Saigon Real ("Saigon Real")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	60	60

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 (%)
<b>Lĩnh vực dịch vụ bất động sản</b>				
(38) Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Saigon Real ("Saigon Real")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	60	60
(39) Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Emerald ("Đất Xanh Emerald")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(40) Công ty TNHH MTV Phát triển Đô thị ("Đất Xanh Quảng Ngãi")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100	100
(41) Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Đất Xanh Miền Đông ("Đất Xanh Miền Đông")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	61	61
(42) Công ty Cổ phần Bất động sản Cần Thơ ("BDS Cần Thơ")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(43) Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Nam Miền Tây ("BDS Nam Miền Tây")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(44) Công ty TNHH MTV Smart Property ("Smart Prop")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100	100
(45) Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Phát triển Nhà Đông Nam Bộ ("DNB House")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(46) Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Địa ốc Bình Thuận ("Địa ốc Bình Thuận")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	70,34	70,34
(47) Công ty TNHH Phát triển Đô thị Quảng Bình ("Đất Xanh Quảng Bình")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100	100
(48) Công ty Cổ phần Bất động sản S-Homes Group ("S-Homes") (trước đây là Công ty Cổ phần Dịch vụ và Địa ốc Vinahomes)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	87	-
(49) Công ty TNHH Tư vấn S-Media ("S-Media")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	99	-
(50) Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư S-Advices ("S-Advices")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	98,66	-
(51) Công ty TNHH S-O Farm ("SO Farm")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	98,43	-
(52) Công ty Cổ phần Đất Xanh Premium ("Đất Xanh Premium")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	59	59
(53) Công ty Cổ phần BĐS Đất Xanh Plus ("Đất Xanh Plus")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	55	55

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 (%)
<b>Lĩnh vực dịch vụ bất động sản</b>				
(54) Công ty Cổ phần Bất động sản Linkgroup ("Linkgroup")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	80,47	80,47
(55) Công ty TNHH Đầu tư Linkland ("Linkland")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100	100
(56) Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Linkhouse ("Linkhouse")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(57) Công ty Cổ phần Bất động sản Linkhouse Miền Trung ("Linkhouse Miền Trung")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(58) Công ty Cổ phần Bất động sản Linkhouse Tây Nam ("Linkhouse Tây Nam")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(59) Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Thuận Thiên Phát ("Thuận Thiên Phát") (trước đây là Công ty Cổ phần Bất động sản Linkhouse Nghĩa Kỳ)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100	100
(60) Công ty Cổ phần Bất động sản Ecohome ("Ecohome")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	99,99	99,99
(61) Công ty Cổ phần Bất động sản Kết Nối ("BDS Kết Nối")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	52,71
(62) Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Hùng Vương ("Hùng Vương")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	62,2	51
(63) Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Bất động sản Kinh Bắc ("Kinh Bắc")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	57,3	51
(64) Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Duyên Hải Miền Tây ("Duyên Hải Miền Tây")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	-
(65) Công ty TNHH Regal Food ("Regal Food")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100	-
(66) Công ty TNHH Đất Mới Minh Hưng ("Đất Mới Minh Hưng")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100	-
(67) Công ty Cổ phần Mặt Trời Cửu Long ("Mặt Trời Cửu Long")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	55	-
(68) Công ty Cổ phần Bất động sản Redvn ("Redvn")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	99	-
(69) Công ty Cổ phần Công nghệ Dịch vụ Môi giới Ohio ("Ohio")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	90	-

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 (%)
<b>Lĩnh vực dịch vụ bất động sản</b>				
(70) Công ty Cổ phần Đầu tư Đồng Nai (“Đầu tư Đồng Nai”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100	-
(71) Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Đồng Nai (“BDS Đồng Nai”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100	-
(72) Công ty Cổ phần Công Nghệ Bất động sản Việt Nam (“Công Nghệ BĐS”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	50,99	50,99
(73) Công ty Cổ phần Công nghệ Thông tin Bất động sản Việt Nam (“Công nghệ Thông tin BĐS”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	53	54
(74) 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	51,52	51
(75) Công ty Cổ phần Dịch vụ Tài chính Bất động sản Tulip (“Tulip”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	60	60
<b>Lĩnh vực khác</b>				
(76) Công ty Cổ phần Đất Xanh E&C (“E&C”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	75,79	-
(77) Công ty Cổ phần Xây dựng FBV (“Xây dựng FBV”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	61,74	51
(78) Công ty TNHH Nông nghiệp Lifarm (“Lifarm”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100	-

## 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

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

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

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

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

### 2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

### 2.3 Kỳ kế toán năm

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

### 2.4 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

### 2.5 Cơ sở hợp nhất

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

Các công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Tập đoàn nắm quyền kiểm soát công ty con, và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Tập đoàn chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con, Báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán và được áp dụng các chính sách kế toán một cách thống nhất,

Số dư các tài khoản trên bảng cân đối kế toán giữa các đơn vị trong cùng Tập đoàn, các khoản thu nhập và chi phí, các khoản lãi hoặc lỗ nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này được loại trừ hoàn toàn, Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Tập đoàn và được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và được trình bày riêng biệt trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất,

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

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

### 3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

### 3.2 Hàng tồn kho

#### Hàng hóa bất động sản

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

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

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

Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất dựa trên các chi phí

### Hàng tồn kho khác

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

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

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

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

### Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời v.v.) có thể xảy ra đối với hàng tồn kho dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc năm tài chính, Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất,

## 3.3 Các khoản phải thu

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

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

## 3.4 Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị khấu hao lũy kế, Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào hoạt động như dự kiến,

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

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

## 3.5 Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế, Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sử dụng như dự kiến,

Các chi phí nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và các chi phí khác được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh, Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất,

### Quyền sử dụng đất

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

## 3.6 Khấu hao và hao mòn

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

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

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

## 3.7 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị hao mòn lũy kế, Đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá, Tập đoàn không trích khấu hao mà xác định tổn thất do giảm giá trị, Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi Tập đoàn có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó,

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

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

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

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

## 3.8 Chi phí đi vay

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

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

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

## 3.9 Chi phí trả trước

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 3.11 Đầu tư vào công ty liên kết

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

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

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

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

#### Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

#### Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

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

#### Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

### 3.13 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

### 3.14 Trái phiếu phát hành

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

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

### 3.15 Các khoản dự phòng

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

### 3.16 Cổ phiếu quỹ

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

### 3.17 Phân chia lợi nhuận

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

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

- **Quỹ đầu tư phát triển**  
Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Tập đoàn,
- **Quỹ khen thưởng, phúc lợi**  
Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên, và được trình bày như một khoản phải trả trên bảng cân đối kế toán hợp nhất,

### 3.18 Lãi (lỗ) trên cổ phiếu

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

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



### 3.19 Ghi nhận doanh thu

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

#### Doanh thu bán nhà phố và căn hộ

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

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

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

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

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

#### Hợp đồng xây dựng

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

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

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

#### Tiền lãi

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

#### Tiền cho thuê

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

### 3.20 Thuế

#### Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

#### Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

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

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

### 3.21 Các bên liên quan

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

### 3.22 Thông tin bộ phận

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

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

## 4. SỰ KIỆN QUAN TRỌNG TRONG NĂM

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

Vào ngày 29 tháng 4 năm 2021, Công ty đã hoàn tất chuyển nhượng 35,730,186 cổ phiếu DXS theo kế hoạch chào bán cổ phiếu lần đầu ra công chúng của DXS căn cứ vào Nghị quyết Đại hội Đồng cổ đông số 02/2021/NQ-DXS/ĐHĐCĐ của DXS ngày 27 tháng 1 năm 2021, Theo đó, Công ty cũng chuyển nhượng thêm 69,902,504 cổ phiếu DXS vào ngày 29 tháng 4 năm 2021 và 5 tháng 5 năm 2021.

Ngoài ra, vào ngày 7 tháng 5 năm 2021, Hà An, công ty con, đã nhận chuyển nhượng 14,500,000 cổ phiếu DXS.

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

### 4.2 Kế hoạch phát hành trái phiếu quốc tế

Vào ngày 26 tháng 6 năm 2021, Đại hội Đồng Cổ đông Công ty đã thông qua kế hoạch phát hành trái phiếu quốc tế theo Nghị quyết số 01-1/2021-NQ,ĐHĐCĐ-DXG với tổng giá trị phát hành dự kiến tối đa là 300,000,000 Đô la Mỹ. Vào ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Công ty đang trong quá trình thực hiện các công việc cần thiết nhằm phát hành thành công các trái phiếu này,

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

Vào ngày 6 tháng 7 năm 2021, Hà An, công ty con, đã hoàn tất nhận chuyển nhượng toàn bộ cổ phần của Phước Sơn với tổng giá mua là 1,680,000,000 VND theo Nghị quyết số 04/2021/NQ-ĐHĐCĐ ngày 18 tháng 6 năm 2021, Theo đó, Phước Sơn trở thành công ty con của Tập đoàn từ ngày này.

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

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

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021, Hà An, công ty con, đã chuyển nhượng 55% sở hữu tại Xuân Định với giá chuyển nhượng là 343,750,000 VND theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 2912/2021/NQ-HĐQT ngày 29 tháng 12 năm 2021, qua đó, làm giảm tỷ lệ sở hữu trong công ty này còn 45% và được ghi nhận là đầu tư vào công ty liên kết (Thuyết minh số 18,1),

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

Vào ngày 20 tháng 7 năm 2020, Tập đoàn đã hoàn tất nhận chuyển nhượng 32,183,319 cổ phần, tương đương 80,47% sở hữu của Công ty Cổ phần Bất động sản Linkgroup (“Linkgroup”) với tổng giá mua là 544,312,591,100 VND, Theo đó, Linkgroup và các công ty con của Linkgroup đã trở thành công ty con của Tập đoàn kể từ ngày này,

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

Trong năm 2021, Ban Tổng Giám đốc đã hoàn thành việc định giá để xác định lại giá trị hợp lý của tài sản thuần của Linkgroup và đánh giá rằng không có sự khác biệt so với giá trị hợp lý tạm thời đã ghi nhận, Theo đó, lợi thế thương mại với số tiền 157,688,642,216 VND thể hiện giá trị hợp lý của các yếu tố tiềm năng mà Ban Tổng Giám đốc kỳ vọng đã ghi nhận trong báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 vẫn được giữ nguyên,

## 5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

VND		
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	12,078,467,577	13,492,497,656
Tiền gửi ngân hàng	907,710,493,466	562,618,553,038
Các khoản tương đương tiền (*)	1,817,887,834,574	1,203,519,873,809
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2,737,676,795,617</b>	<b>1,779,630,924,503</b>

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

## 6. ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

VND		
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (i)	183,828,377,187	205,684,093,506
Trái phiếu (ii)	102,099,909,025	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>285,928,286,212</b>	<b>205,684,093,506</b>

(i) Các khoản tiền gửi ngắn hạn có kỳ hạn gốc từ ba (3) đến mười hai (12) tháng tại các ngân hàng thương mại và hưởng lãi suất từ 3,3 đến 7,3%/ năm, Khoản tiền gửi ngân hàng trị giá 151,374,409,953 VND được dùng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay ngân hàng (Thuyết minh số 26,1 và 26,4),

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

VND				
Tổ chức phát hành	Số cuối năm	Số lượng trái phiếu	Lãi suất(%/năm)	Ngày đáo hạn
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I,P,A	99,999,909,025	994,024	9,5	20/12/2024
Công ty Cổ phần Tập đoàn Masan	2,100,000,000	21,000	8,5	9/3/2023
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>102,099,909,025</b>			

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

## 7. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Phải thu từ bên khác</b>	<b>1,718,327,933,596</b>	<b>1,180,035,957,962</b>
Công ty TNHH Dịch vụ Đầu tư và Kinh doanh Địa ốc Minh Bình	154,402,487,531	154,402,487,531
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đại Thịnh Phát	87,818,705,424	64,196,598,331
Các khách hàng cá nhân mua căn hộ, nhà phố	560,223,883,392	342,326,801,222
Các khách hàng khác	915,882,857,249	619,110,070,878
<b>Phải thu từ bên liên quan (Thuyết minh số 34)</b>	<b>2,159,519,510</b>	<b>148,384,331,204</b>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1,720,487,453,106</b>	<b>1,328,420,289,166</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 11)	(185,993,363,365)	(99,740,119,309)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>1,534,494,089,741</b>	<b>1,228,680,169,857</b>

## 8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Các đối tác cá nhân	897,507,991,910	25,957,754,725
Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn	564,864,845,685	564,864,845,685
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư và Thương mại Thăng Long	205,514,610,011	205,514,610,011
Các nhà cung cấp khác	511,824,063,695	414,648,741,491
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2,179,711,511,301</b>	<b>1,210,985,951,912</b>
Dự phòng trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 11)	(2,265,420,680)	(2,265,420,680)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>2,177,446,090,621</b>	<b>1,208,720,531,232</b>

## 9. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty TNHH Đầu tư Xuất Nhập Khẩu Tổng hợp Đức Mai	439,252,000,000	486,000,000,000
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Bất động sản Ngôi Sao Phương Nam	564,864,845,685	564,864,845,685
Khác	205,514,610,011	205,514,610,011
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2,179,711,511,301</b>	<b>1,210,985,951,912</b>

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
<b>Ngắn hạn</b>	<b>6,679,333,028,150</b>	<b>4,301,712,890,549</b>
Ký quỹ, ký cược và thanh toán hộ cho các hợp đồng tiếp thị và phân phối dự án bất động sản (*)	4,045,014,667,046	3,102,702,580,605
Tạm ứng đầu tư và nhận chuyển nhượng dự án	1,096,939,755,265	251,455,655,730
- Bên liên quan (Thuyết minh số 34)	974,912,735,832	57,245,265,000
- Đối tác doanh nghiệp	122,027,019,433	103,056,290,730
- Đối tác cá nhân	-	91,154,100,000
Vốn góp của các hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD")	1,088,181,854,460	458,018,129,695
- Công ty Cổ phần Long Thành Garden	343,850,000,000	-
- Công ty Cổ phần Grand Property	213,482,257,533	217,382,257,533
- Công ty Cổ phần Long Thành Parkview	200,000,000,000	-
- Công ty Cổ phần Sản xuất Dịch vụ Thương mại Ngô Đức	131,500,000,000	-
- Khác	199,349,596,927	240,635,872,162
Tạm ứng nhân viên	231,034,057,482	175,112,569,452
Phải thu lãi từ cho vay	9,158,680,788	8,584,496,271
Khác	209,004,013,109	305,839,458,796
<b>Dài hạn</b>	<b>516,393,755,032</b>	<b>670,415,773,625</b>
Vốn góp của các hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD")	450,803,967,035	586,212,000,000
- Công ty Cổ phần Phú Tâm Minh	255,997,000,000	350,712,000,000
- Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Du lịch Khang Hưng	145,000,000,000	128,600,000,000
- Công ty TNHH MTV Setia Lái Thiêu	33,714,967,035	-
- Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Bất động sản Ngôi Sao Phương Nam	16,092,000,000	106,900,000,000
Ký quỹ, ký cược	22,986,914,398	43,236,048,599
<b>Khác</b>	<b>42,602,873,599</b>	<b>40,967,725,026</b>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>7,195,726,783,182</b>	<b>4,972,128,664,174</b>
Dự phòng phải thu khác (Thuyết minh số 11)	(211,530,206,992)	(12,499,088,854)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>6,984,196,576,190</b>	<b>4,959,629,575,320</b>
<b>Trong đó:</b>		
Phải thu bên khác	5,530,952,168,925	4,808,737,684,379
Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 34)	1,453,244,407,265	150,891,890,941

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

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự phòng các khoản phải thu khác	211,530,206,992	12,499,088,854
Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng	185,993,363,365	99,740,119,309
Dự phòng trả trước cho người bán	2,265,420,680	2,265,420,680
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>399,788,991,037</b>	<b>114,504,628,843</b>

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Số đầu năm	114,504,628,843	29,125,946,374
Cộng: Dự phòng trích lập trong năm	289,658,672,480	84,729,615,398
Cộng: Tăng do mua công ty con	-	4,710,630,615
Trừ: Giảm do thanh lý công ty con	(1,203,539,510)	-
Trừ: Hoàn nhập dự phòng trong năm	(3,170,770,776)	(4,061,563,544)
Số cuối năm	399,788,991,037	114,504,628,843

## 12. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Bất động sản dở dang (i)	8,755,327,405,222	9,620,347,821,442
Bất động sản thành phẩm (ii)	1,880,655,762,575	47,590,171,659
Bất động sản hàng hóa (iii)	336,273,684,088	301,104,152,951
Các công trình xây dựng dở dang	238,528,186,003	262,291,725,150
Hàng hóa	16,816,103,556	1,019,790,130
Nguyên vật liệu xây dựng	8,782,353,913	17,220,673,087
Công cụ, dụng cụ	1,957,451,532	2,107,016,251
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>11,238,340,946,889</b>	<b>10,251,681,350,670</b>

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

Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với một số dự án được dùng làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngân hàng và phát hành trái phiếu (Thuyết minh số 26, 1, 26,4 và 26,5),

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

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

## Chi phí lãi vay vốn hóa

Trong năm, Tập đoàn đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là VND 228,992,711,944 (năm trước: 359,441,262,069 VND), Các khoản chi phí đi vay này liên quan đến các khoản vay nhằm tài trợ cho việc xây dựng và phát triển các dự án bất động sản đang triển khai của Tập đoàn,

## 13. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>		
Chi phí hoa hồng môi giới	68,482,507,726	90,059,228,118
Chi phí phát hành trái phiếu	13,139,940,399	-
Công cụ, dụng cụ	9,807,961,175	6,329,118,484
Chi phí thuê văn phòng	2,095,117,712	1,651,698,899
Khác	18,483,604,072	11,092,389,081
	112,009,131,084	109,132,434,582
<b>Dài hạn</b>	434,207,314,386	1,183,929,451,907
Chi phí hoa hồng môi giới và nhà mẩu	27,415,383,586	19,635,537,573
Công cụ, dụng cụ	4,564,533,871	11,463,102,441
Chi phí sửa chữa văn phòng	40,290,263,892	39,638,122,276
Khác	506,477,495,735	1,254,666,214,197
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>618,486,626,819</b>	<b>1,363,798,648,779</b>

## 14. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

VND

Nguyên giá:	Nhà cửa và vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tài sản cố định khác	Tổng cộng
Số đầu năm	257,470,309,075	23,587,519,969	95,866,193,845	27,430,915,021	3,104,359,538	407,459,297,448
Mua trong năm	17,323,149,155	1,958,247,155	14,338,495,120	260,373,314	293,491,546	34,173,756,290
Tặng do mua công ty con	139,260,294,651	2,730,707,766	24,352,863,109	1,829,724,680	-	168,173,590,206
Giảm do thanh lý công ty con	-	-	(4,584,287,248)	-	-	(4,584,287,248)
Thanh lý	-	-	(6,356,084,191)	(727,614,541)	-	(7,083,698,732)
Số cuối năm	414,053,752,881	28,276,474,890	123,617,180,635	28,793,398,474	3,397,851,084	598,138,657,964
Trong đó: Đã khấu hao hết	180,181,818	219,060,522	7,721,435,753	3,432,726,775	509,090,909	12,062,495,777
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>						
Số đầu năm	(17,365,726,594)	(7,086,058,212)	(43,610,125,991)	(12,467,196,327)	(1,730,653,882)	(82,259,761,006)
Khấu hao trong năm	(8,759,815,119)	(3,292,482,085)	(12,236,726,425)	(5,366,021,412)	(598,930,905)	(30,253,975,946)
Tặng do mua công ty con	(105,644,458,000)	(2,623,305,764)	(24,146,496,887)	(2,262,953,607)	-	(134,677,214,258)
Giảm do thanh lý công ty con	-	-	2,983,091,311	-	-	2,983,091,311
Thanh lý	-	-	3,518,647,182	468,074,896	-	3,986,722,078
Số cuối năm	(131,769,999,713)	(13,001,846,061)	(73,491,610,810)	(19,628,096,450)	(2,329,584,787)	(240,221,137,821)
<b>Giá trị còn lại:</b>						
Số đầu năm	240,104,582,481	16,501,461,757	52,256,067,854	14,963,718,694	1,373,705,656	325,199,536,442
Số cuối năm	282,283,753,168	15,274,628,829	50,125,569,825	9,165,302,024	1,068,266,297	357,917,520,143
Trong đó: Thế chấp để đảm bảo các khoản vay (T huyết minh số 26.1 và 26.4)	-	-	31,280,961,527	-	-	31,280,961,527

## 15. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

VND

Nguyên giá:	Nhà cửa và vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tài sản cố định khác	Tổng cộng
Số đầu năm	14,212,999,235	26,110,469,683	657,166,005	530,733,600	41,511,368,523	407,459,297,448
Mua trong năm	19,507,622,806	7,599,419,338	461,000,000	-	27,568,042,144	34,173,756,290
Tặng do mua công ty con	-	18,429,314,106	-	-	18,429,314,106	168,173,590,206
Giảm do thanh lý công ty con	-	(300,000,000)	-	-	(300,000,000)	(4,584,287,248)
Số cuối năm	33,720,622,041	51,839,203,127	1,118,166,005	530,733,600	87,208,724,773	598,138,657,964
Trong đó: Đã hao mòn hết	-	-	(657,166,005)	-	(657,166,005)	12,062,495,777
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>						
Số đầu năm	-	(10,533,927,866)	(657,166,005)	(425,981,921)	(11,617,075,792)	(82,259,761,006)
Hao mòn trong năm	-	(6,730,073,671)	(85,874,982)	(48,678,697)	(6,864,627,350)	(30,253,975,946)
Tặng do mua công ty con	-	(98,150,949)	-	-	(98,150,949)	(134,677,214,258)
Giảm do thanh lý công ty con	-	46,367,147	-	-	46,367,147	2,983,091,311
Số cuối năm	-	(17,315,785,339)	(743,040,987)	(474,660,618)	(18,533,486,944)	(240,221,137,821)
<b>Giá trị còn lại:</b>						
Số đầu năm	14,212,999,235	15,576,541,817	-	104,751,679	29,894,292,731	325,199,536,442
Số cuối năm	33,720,622,041	34,523,417,788	375,125,018	56,072,982	68,675,237,829	357,917,520,143

## 16. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	VND
	<b>Nhà cửa và vật kiến trúc</b>
<b>Nguyên giá:</b>	
Số đầu năm	134,590,169,244
Mua mới trong năm	12,494,401,391
Thanh lý trong năm	(23,484,134,193)
Số cuối năm	123,600,436,442
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>	
Số đầu năm	(6,907,009,773)
Khấu hao trong năm	(2,993,850,057)
Thanh lý trong năm	1,307,652,480
Số cuối năm	(8,593,207,350)
<b>Giá trị còn lại:</b>	
Số đầu năm	127,683,159,471
Số cuối năm	115,007,229,092

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	
	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	8,729,808,464	7,176,380,912
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm	2,366,316,980	1,198,260,753

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

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

## 17. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỒ DANG

	VND	
	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
Dự án Sân Golf và Khu Biệt thự sinh thái tại		
Nha Trang	566,235,868,969	566,007,175,279
Phần mềm	47,815,011,700	37,757,930,807
Chi phí dự án khác	48,643,008,249	41,571,704,193
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>662,693,888,918</b>	<b>645,336,810,279</b>

## 18. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	VND	
	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
Đầu tư vào công ty liên kết (Thuyết minh số 18,1)		
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (Thuyết minh số 18,2)	566,235,868,969	566,007,175,279
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (Thuyết minh số 18,3)	47,815,011,700	37,757,930,807
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>353,360,689,395</b>	<b>106,500,000,000</b>

### 18.1 Đầu tư vào công ty liên kết

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

Tên công ty liên kết	Lĩnh vực kinh doanh	Tỷ lệ lợi ích %	Số cuối năm		Số đầu năm	
			Giá trị ghi sổ VND	Tỷ lệ lợi ích %	Giá trị ghi sổ VND	Tỷ lệ lợi ích %
Công ty Cổ phần						
Đất Xanh Capital (*)	Đầu tư tài chính	49	147,319,036,444	-	-	-
Xuân Định	Kinh doanh BĐS	45	109,541,652,951	-	-	-
Công ty TNHH REIC	Kinh doanh BĐS	40	500,000,000	40	500,000,000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>257,360,689,395</b>		<b>500,000,000</b>	

(\*) Đất Xanh Capital (trước đây là Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Gia Long), là công ty con của Hà An, Vào ngày 29 tháng 10 năm 2021, Đất Xanh Capital tăng vốn đăng ký lên 300,000,000,000 VND và Hà An đã đăng ký góp với giá trị là 146,994,000,000 VND, tương đương 48,99% theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 2610/2021/NQ-HĐQT ngày 26 tháng 10 năm 2021, Theo đó, Đất Xanh Capital trở thành công ty liên kết của Hà An kể từ ngày này,

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

	VND
<b>Giá gốc khoản đầu tư:</b>	
Số đầu năm	500,000,000
Đất Xanh Capital	146,994,000,000
Xuân Định (Thuyết minh số 4,4)	109,541,652,951
Số cuối năm	257,035,652,951
<b>Phần lợi nhuận lũy kế sau khi mua công ty liên kết:</b>	
Số đầu năm	-
Phần lãi từ công ty liên kết trong năm	325,036,444
Số cuối năm	325,036,444
<b>Giá trị còn lại:</b>	
Số đầu năm	500,000,000
Số cuối năm	257,360,689,395

## 18.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

Tên công ty liên kết	Lĩnh vực kinh doanh	Số cuối năm		Số đầu năm	
		Tỷ lệ lợi ích %	Giá trị ghi số VND	Tỷ lệ lợi ích %	Giá trị ghi số VND
Phú Lạc Phú Quốc	Dịch vụ du lịch	19	76,000,000,000	19	76,000,000,000

## 18.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn thể hiện 2,000 trái phiếu của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam với mệnh giá 10,000,000 VND/trái phiếu, các trái phiếu này có thời hạn bảy (7) năm đến mười (10) năm và hưởng lãi suất tham chiếu + 1%/năm,

## 19. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

VND

Nguyên giá:	
Số đầu năm	290,089,326,457
Tăng do mua công ty con	2,147,515,360
Số cuối năm	292,236,841,817
Phân bổ lũy kế:	
Số đầu năm	(53,252,504,955)
Phân bổ trong năm	(29,218,052,428)
Số cuối năm	(82,470,557,383)
Giá trị còn lại:	
Số đầu năm	236,836,821,502
Số cuối năm	209,766,284,434

## 20. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Phải trả bên thứ ba</b>	<b>848,969,674,956</b>	<b>603,847,038,614</b>
- Công ty TNHH Xây dựng Trung Quốc (Đồng Nam Á)	73,779,767,146	62,387,095,516
- Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại Phước Thành	41,017,190,329	14,930,282,173
- Công ty Cổ phần Vật tư Thiết bị và Đầu tư Xây dựng M,E,I	29,920,787,315	26,379,845,523
<b>Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 34)</b>	<b>704,251,930,166</b>	<b>500,149,815,402</b>
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (Thuyết minh số 18,3)	-	166,991,909
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>848,969,674,956</b>	<b>604,014,030,523</b>

## 21. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Cá nhân mua căn hộ và đất nền trả tiền trước	2,094,906,214,339	2,768,291,310,765
Khách hàng khác trả tiền trước	92,093,954,562	152,976,346,683
Bên liên quan trả tiền trước (Thuyết minh số 34)	-	1,601,546,012
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2,187,000,168,901</b>	<b>2,922,869,203,460</b>

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

	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	Tăng do mua công ty con	Giảm do thanh lý công ty con	Số cuối năm
Thuế giá trị gia tăng	189,388,796,007	756,051,308,527	(701,456,778,975)	1,489,384,219	(998,700,565)	244,474,009,213
Thuế TNDN	451,474,435,816	849,225,776,906	(442,249,580,846)	1,106,177,672	-	859,556,809,548
Thuế thu nhập cá nhân	36,439,906,509	136,306,685,016	(136,547,799,527)	1,147,272,442	(890,936,070)	36,455,128,370
Khác	4,884,583,492	23,078,701,621	(26,832,599,538)	2,268,811	(23,780,035)	1,109,174,351
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>682,187,721,824</b>	<b>1,764,662,472,070</b>	<b>(1,307,086,758,886)</b>	<b>3,745,103,144</b>	<b>(1,913,416,670)</b>	<b>1,141,595,121,482</b>

## 23. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí xây dựng dự án	848,533,607,620	251,561,405,481
Chi phí lãi vay	145,437,403,464	107,284,062,467
Phí môi giới	77,819,467,231	30,858,541,843
Phí phát hành trái phiếu	6,255,012,454	-
Khác	63,297,324,322	66,838,779,255
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1,141,342,815,091</b>	<b>456,542,789,046</b>

## 24. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí xây dựng dự án	848,533,607,620	251,561,405,481
Chi phí lãi vay	145,437,403,464	107,284,062,467
Phí môi giới	77,819,467,231	30,858,541,843
Phí phát hành trái phiếu	6,255,012,454	-
Khác	63,297,324,322	66,838,779,255
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1,141,342,815,091</b>	<b>456,542,789,046</b>

## 25. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Thu hộ tiền cho chủ đầu tư dự án	1,317,082,886,541	1,486,634,510,596
Nhận vốn góp HDHTKD	1,198,241,179,261	251,294,575,849
- Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Hà An SG ("Hà An SG") (*)	1,080,000,000,000	-
- Công ty TNHH Đầu tư Xuất Nhập Khẩu Đức Mai	-	200,000,000,000
- Khác	118,241,179,261	51,294,575,849
Nhận đặt cọc, ký quỹ, ký cược ngắn hạn	54,448,087,146	93,067,645,567
Phải trả các khoản đầu tư	54,171,114,777	52,286,114,777
Nhận đặt cọc của khách hàng cá nhân mua căn hộ	1,830,583,949,875	1,313,001,811,979
Phí bảo trì	86,130,673,578	432,296,199
Khác	83,481,587,268	50,825,808,624
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>4,624,139,478,446</b>	<b>3,247,542,763,591</b>
Trong đó:		
Phải trả bên khác	4,623,679,194,446	3,247,032,479,591
Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 34)	460,284,000	510,284,000

(\*) Vào ngày 13 tháng 7 năm 2021, Phước Sơn, công ty con, đã ký kết hợp đồng hợp tác kinh doanh với tổng giá trị là 1,080,000,000,000 VND với Hà An SG theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 1007/2021/NQ-ĐHĐCĐ ngày 10 tháng 7 năm 2021. Theo đó, Hà An SG sẽ góp vốn đầu tư và nhận phân phối độc quyền các sản phẩm của dự án Đất Xanh Home Park City tọa lạc tại Thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương với diện tích phân phối tổng cộng là 45,000 m<sup>2</sup>.

## 26. VAY VÀ NỢ

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>	<b>2,962,805,881,517</b>	<b>2,068,948,248,001</b>
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 26,1)	905,133,274,909	563,223,113,365
Trái phiếu (Thuyết minh số 26,2)	185,127,280,386	449,498,021,023
Vay cá nhân	31,916,318,000	9,396,318,000
Vay bên khác (Thuyết minh số 26,3)	31,297,345,060	-
Nợ dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 26,4 và 26,5)	1,809,331,663,162	1,046,830,795,613
<b>Dài hạn</b>	<b>1,517,104,929,560</b>	<b>3,876,368,180,503</b>
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 26,4)	97,178,457,436	145,375,946,069
Trái phiếu (Thuyết minh số 26,5)	1,419,926,472,124	3,730,992,234,434
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>4,479,910,811,077</b>	<b>5,945,316,428,504</b>

Tình hình tăng giảm các khoản vay như sau:

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Số đầu năm	5,945,316,428,504	4,399,731,006,831
Vay trong năm	3,300,553,384,729	5,177,562,571,161
Trả nợ gốc vay	(4,760,055,453,310)	(3,632,085,457,729)
Chi phí phát hành trái phiếu	(26,600,727,274)	(22,345,490,415)
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	20,697,178,428	21,603,503,084
Tặng do mua công ty con	-	1,136,230,000
Giảm do thanh lý công ty con	-	(285,934,428)
<b>Số cuối năm</b>	<b>4,479,910,811,077</b>	<b>5,945,316,428,504</b>



## 26.1 Các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng

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

Ngân hàng	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc	Hình thức đảm bảo
<b>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong</b>			
Khoản vay 1	26,666,000,000	Từ ngày 3 tháng 3 năm 2022 đến ngày 1 tháng 6 năm 2022	Hợp đồng tiền gửi trị giá 10,020,000,000 VND
<b>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội</b>			
Khoản vay 1	24,500,000,000	Ngày 28 tháng 2 năm 2022	Hợp đồng tiền gửi trị giá 5,000,000,000 VND; Khoản phải thu trị giá 50,000,000,000
<b>Ngân hàng Thương mại Hàng hải Việt Nam</b>			
Khoản vay 1	15,000,000,000	Ngày 24 tháng 2 năm 2022	Quyền sử dụng 23 lô đất tại tỉnh Cần Thơ thuộc sở hữu của Đất Xanh Miền Tây
<b>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh</b>			
Khoản vay 1	10,313,000,000	Ngày 24 tháng 3 năm 2022	Bất động sản tại phường Tam Hiệp, TP Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai
<b>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam – Chi nhánh Quảng Ninh</b>			
Khoản vay 1	16,397,212,328	Từ ngày 1 tháng 12 năm 2022 đến ngày 31 tháng 12 năm 2022	Hợp đồng tiền gửi trị giá 2,700,000,000 VND
<b>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 4</b>			
Khoản vay 1	10,313,000,000	Ngày 31 tháng 1 năm 2022	Hợp đồng tiền gửi trị giá 37,000,000 VND
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>905,133,274,909</b>		

## 26.2 Trái phiếu ngắn hạn

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

Tổ chức thu xếp	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn	Mục đích vay	Hình thức đảm bảo
<b>Công ty Cổ phần Chứng khoán Bản Việt</b>				
Ngày phát hành 28 tháng 5 năm 2019 (*)	188,000,000,000	5 năm	Bổ sung vốn lưu động	Tín chấp
Chi phí phát hành trái phiếu chưa phân bổ	(2,872,719,614)			
	<u>185,127,280,386</u>			

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

- Ngày đến hạn: 5 năm kể từ ngày phát hành,
- Chuyển đổi: Trái phiếu có thể được chuyển đổi toàn bộ hoặc một phần, sau tròn 1 năm kể từ ngày phát hành, Hội đồng Quản trị của Công ty đã thông qua kế hoạch phát hành 4,503,828 cổ phiếu nhằm chuyển đổi 90 trái phiếu có tổng mệnh giá là 90 tỷ VND theo Nghị quyết số 01/2022/NQ-DXG/HĐQT ngày 10 tháng 1 năm 2022 (Thuyết minh số 37),
- Lãi suất: 7%/năm
- Giá chuyển đổi: 19,983 VND/cổ phiếu tại Thông báo điều chỉnh giá chuyển đổi ngày 9 tháng 9 năm 2021 theo Nghị quyết Đại hội Đồng cổ đông số 01/2021/NQ-DXG/ĐHĐCĐ ngày 26 tháng 6 năm 2021 và Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 15/2021/NQ-DXG/HĐQT ngày 30 tháng 7 năm 2021,

- o Quyền mua lại trước hạn: Trong khoảng thời gian từ tháng thứ 38 đến tháng thứ 48 của thời hạn phát hành trái phiếu, Công ty được quyền mua lại trước hạn với tổng giá trị không vượt quá 20% tổng giá trị trái phiếu, Lãi suất áp dụng đối với trái phiếu được mua lại trước hạn là 10,5%/năm, Trong năm 2021, Công ty đã tiến hành mua lại trước hạn 46 trái phiếu trị giá 46 tỷ VND tương đương 20% tổng giá trị trái phiếu phát hành,
- Mục đích: Phát triển quỹ đất, bổ sung vốn lưu động và cơ cấu lại nguồn vốn hoạt động của Công ty,

## 26.3 Trái phiếu ngắn hạn

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
<b>FS Capital Pte, Ltd,</b>			
Khoản vay 1	31,297,345,060	Ngày 27 tháng 2 năm 2022	Hợp đồng bảo lãnh từ Tổng Giám đốc Đất Xanh Đông Nam Bộ

## 26.4 Các khoản vay từ ngân hàng dài hạn

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

Ngân hàng	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Hình thức đảm bảo
<b>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Hàng hải Việt Nam</b>				
Khoản vay 1	140,000,000,000	Từ ngày 10 tháng 7 năm 2021 đến ngày 10 tháng 7 năm 2023	Tài trợ các dự án đang triển	Quyền sử dụng đất của 53 lô đất thuộc dự án La Maison Premium
Khoản vay 2	42,500,000,000	Từ ngày 26 tháng 3 năm 2022 đến ngày 9 tháng 7 năm 2025	Mua tài sản	Quyền sử dụng đất của 2 thửa đất thuộc sở hữu của Đất Xanh Miền Tây
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả 100,000,000,000				
<b>Ngân hàng Thương mại cổ phần Kỹ Thương Việt Nam - Chi nhánh Đà Nẵng</b>				
Khoản vay 1	11,124,997,000	Từ ngày 15 tháng 4 năm 2021 đến ngày 15 tháng 4 năm 2023	Mua trụ sở văn phòng	Hợp đồng tiền gửi trị giá 17,800,000,000 VND; Bất động sản tại Số 94 Ý Lan Nguyễn Phi, phường Hòa Cường Bắc, quận Hải Châu, TP, Đà Nẵng VND
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả 8,900,004,000				
<b>Các ngân hàng khác</b>				
Các khoản vay khác	14,885,123,598	Từ ngày 21 tháng 2 năm 2022 đến ngày 15 tháng 12 năm 2027	Mua tài sản	Phương tiện vận tải
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả 2,431,659,162				
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>208,510,120,598</b>			
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả 2,431,659,162				

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

## 26.5 Trái phiếu dài hạn

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

Tổ chức thu xếp phát hành	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn	Mục đích	Hình thức đảm bảo
<b>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng</b>				
Ngày phát hành 16 tháng 1 năm 2020	750,000,000,000	2 năm	Tài trợ các dự án đang triển khai	Quyền sử dụng đất tại xã Long Đức, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai
Ngày phát hành 23 tháng 10 năm 2019	498,000,000,000	3 năm	Tài trợ các dự án đang triển khai	Quyền sử dụng đất của 2 thửa đất thuộc sở hữu của Đất Xanh Miền Tây
Ngày phát hành 23 tháng 10 năm 2019	450,000,000,000	33 tháng	Tài trợ các dự án đang triển khai	
Ngày 16 tháng 1 năm 2021	516,500,000,000	2 năm	Tài trợ các dự án đang triển khai	Quyền sử dụng khu đất tại đường Bùi Hữu Nghĩa, phường Bình Hòa, TP, Thuận An, tỉnh Bình Dương, 99,998,000 cổ phần tại Hà An, Quyền tài sản từ hợp đồng đặt cọc giữa Hà An và Sài Gòn Riverside, Quyền sử dụng đất dự án Khu dân cư 92,2 ha tại xã Long Đức, Huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai,
Chi phí phát hành trái phiếu chưa phân bổ	(3,226,356,162)			
	2,211,273,643,838			
<b>Công ty Cổ Phần Chứng Khoán VNDIRECT (“VNDIRECT”)</b>				
Ngày phát hành 18 tháng 3 năm 2021	350,000,000,000	3 năm	Tài trợ các dự án đang triển khai	Toàn bộ các quyền tài sản liên quan việc phát triển, khai thác Dự án Opal Skyline
Chi phí phát hành trái phiếu chưa phân bổ	(6,319,444,441)			Toàn bộ phần vốn góp của Hà An vào Charm CI
	343,680,555,559			Toàn bộ số dư trên tài khoản chứng khoán của Hà An mở tại VNDIRECT
<b>Công ty Chứng khoán Ngân hàng Công thương Việt Nam</b>				
Ngày phát hành 31 tháng 12 năm 2021	200,000,000,000	4 năm	Bổ sung vốn lưu động	6,000,000 cổ phiếu DXS
Chi phí phát hành trái phiếu chưa phân bổ	(552,727,273)			
	199,447,272,727			
<b>Công ty Cổ Phần Chứng Khoán SSI</b>				
Ngày phát hành 18 tháng 3 năm 2021	370,000,000,000	2 năm	Bổ sung vốn lưu động	51,082,115 cổ phiếu DXS
Chi phí phát hành trái phiếu chưa phân bổ	(6,475,000,000)			
	363,525,000,000			
<b>TỔNG CỘNG</b>				
	<b>3,117,926,472,124</b>			
Trong đó:				
Nợ dài hạn đến hạn trả	1,698,000,000,000			
Nợ dài hạn	1,419,926,472,124			

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

## 27. VỐN CHỦ SỞ HỮU

	VND							
	Năm trước	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quy đầu tư phát triển	Vốn khác thuộc chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát
Số đầu năm	5,200,346,670,000	10,677,980,806	(2,500,560,000)	58,104,879,339	6,530,490,000	1,715,781,731,515	2,238,880,176,424	9,227,821,368,084
Góp vốn từ cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	-	1,008,484,545,475	1,008,484,545,475
Cổ tức bằng cổ phiếu từ công ty con	-	-	-	-	15,300,000,000	(15,300,000,000)	-	-
Cổ tức trả cho cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	-	(430,950,632,113)	(430,950,632,113)
(Lỗ) lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	(495,745,392,224)	321,675,716,089	(174,069,676,135)
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	24,251,199,740	-	(24,251,199,740)	-	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	(78,907,007,357)	(26,592,144,668)	(105,499,152,025)
Mua công ty con mới	-	-	-	110,368,578	-	-	126,931,973,812	127,042,342,390
Giảm do thanh lý công ty con	-	-	-	-	-	-	(32,540,934,146)	(32,540,934,146)
Thay đổi tỉ lệ sở hữu tại các công ty con	-	-	-	-	-	(260,105,655,900)	(278,332,842,233)	(538,438,498,133)
Khác	-	-	-	-	-	(110,368,575)	2,301,704,852	2,191,336,277
<b>Số cuối năm</b>	<b>5,200,346,670,000</b>	<b>10,677,980,806</b>	<b>(2,500,560,000)</b>	<b>82,466,447,657</b>	<b>21,830,490,000</b>	<b>841,362,107,719</b>	<b>2,929,857,563,492</b>	<b>9,084,040,699,674</b>

VND

Năm trước	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quy đầu tư phát triển	Vốn khác thuộc chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
Số đầu năm	5,200,346,670,000	10,677,980,806	(2,500,560,000)	82,466,447,657	21,830,490,000	841,362,107,719	2,929,857,563,492	9,084,040,699,674
Tăng vốn từ lợi nhuận sau thuế (*)	777,383,810,000	-	-	-	-	(777,383,810,000)	-	-
Góp vốn của cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	-	338,904,293,377	338,904,293,377
Cổ tức bằng cổ phiếu từ công ty con	-	-	-	-	10,200,000,000	(10,200,000,000)	-	-
Cổ tức trả cho cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	-	(299,584,899,805)	(299,584,899,805)
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	1,157,260,328,331	437,795,977,004	1,595,056,305,335
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	(38,379,416,597)	(35,110,160,261)	(73,489,576,858)
Giảm do thanh lý công ty con	-	-	-	-	-	(10,350,995,933)	(16,712,141,385)	(27,063,137,318)
Thay đổi tỉ lệ sở hữu tại các công ty con	-	-	-	-	-	1,506,769,179,674	1,256,842,276,315	2,763,611,455,989
<b>Số cuối năm</b>	<b>5,977,730,480,000</b>	<b>10,677,980,806</b>	<b>(2,500,560,000)</b>	<b>82,466,447,657</b>	<b>32,030,490,000</b>	<b>2,669,077,393,194</b>	<b>4,611,992,908,737</b>	<b>13,381,475,140,394</b>

(\*) Theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông số 01/2021/NQ-DXG/DHCD ngày 26 tháng 6 năm 2021 và Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 15/2021/NQ-DXG/HDQT ngày 30 tháng 7 năm 2021, Công ty đã phát hành 77,383,810 cổ phiếu thưởng từ nguồn lợi nhuận sau thuế chưa chia phân phối. Theo đó, vốn điều lệ đăng ký của Công ty tăng từ 5,200,346,670,000 VND lên 5,977,730,480,000 theo GCNEKĐ điều chỉnh lần thứ 24 được cấp bởi Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh vào ngày 22 tháng 10 năm 2021.

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

	Năm nay	Năm trước
<b>Vốn đã góp của chủ sở hữu</b>		
Số đầu năm	5,200,346,670,000	5,200,346,670,000
Cổ phiếu thưởng	777,383,810,000	-
<b>Cổ tức đã công bố trong năm tài chính</b>	<b>1,517,104,929,560</b>	<b>3,876,368,180,503</b>
Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông		
Cổ tức đã trả cho cổ đông không kiểm soát	299,584,899,805	430,954,616,262

## 27.3 Cổ phiếu phổ thông

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Số cổ phiếu</b>	<b>Số cổ phiếu</b>	<b>Số cổ phiếu</b>
Cổ phiếu được phép phát hành	597,773,048	520,034,667
Cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ	597,773,048	520,034,667
Cổ phiếu phổ thông		
Cổ phiếu quỹ	(1,747,486)	(1,747,486)
Cổ phiếu phổ thông		
Cổ phiếu đang lưu hành	596,025,562	518,287,181
Cổ phiếu phổ thông		

## 27.4 Lãi (lỗ) trên cổ phiếu

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận (lỗ) sau thuế (VND)	1,157,260,328,331	(495,745,392,224)
Trừ: Quỹ khen thưởng, phúc lợi (VND) (i)	-	-
Lợi nhuận (lỗ) thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu	1,157,260,328,331	(495,745,392,224)
Ảnh hưởng suy giảm do chi phí lãi vay phát sinh từ trái phiếu chuyển đổi	11,569,833,973	12,996,295,890
Lợi nhuận (lỗ) thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	1,168,830,162,304	(482,749,096,334)
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân (ii)	596,025,562	596,025,562
Ảnh hưởng suy giảm do Trái phiếu có thể chuyển đổi	9,407,997	11,709,953
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm,	605,433,559	607,735,515
<b>Lãi (lỗ) cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)</b>	<b>1,942</b>	<b>(832)</b>
<b>Lãi (lỗ) suy giảm trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu) (iii)</b>	<b>1,942</b>	<b>(832)</b>

(i) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 chưa được điều chỉnh giảm cho khoản trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận sau thuế của năm 2021 do phân phối lợi nhuận năm 2021 chưa được thông qua,

(ii) Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông cho năm 2020 đã được điều chỉnh lại so với số liệu đã trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất năm 2020 để phản ánh việc phát hành cổ phiếu từ nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đã thực hiện trong năm 2021,

(iii) Cho năm tài chính 2020, các trái phiếu chuyển đổi có tác động suy giảm ngược, Vì vậy, việc tính lỗ suy giảm trên cổ phiếu cho năm tài chính 2020 không giả định việc chuyển đổi các trái phiếu này,

## 28. DOANH THU

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>10,131,420,687,101</b>	<b>2,898,850,191,353</b>
Doanh thu từ bán căn hộ, nhà phố và đất nền	7,205,792,316,195	393,481,733,067
Doanh thu dịch vụ bất động sản	2,541,284,376,914	1,931,622,876,102
Doanh thu từ hợp đồng xây dựng	275,799,843,433	530,010,477,097
Doanh thu từ dịch vụ quản lý, cho thuê	108,544,150,559	43,735,105,087
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	<b>(42,035,949,263)</b>	<b>(8,196,307,626)</b>
<b>DOANH THU THUẦN</b>	<b>10,089,384,737,838</b>	<b>2,890,653,883,727</b>
Trong đó:		
Doanh thu với bên khác	10,089,384,737,838	2,761,870,819,675
Doanh thu với bên liên quan (Thuyết minh số 34)	-	128,783,064,052

### 28.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập từ thanh lý khoản đầu tư	220,983,434,778	2,534,553,897
Lãi cho vay, lãi tiền gửi	123,262,328,892	69,210,642,342
Khác	8,480,852,836	889,826,320
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>352,726,616,506</b>	<b>72,635,022,559</b>

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn bán căn hộ, nhà phố và đất nền	3,512,875,171,932	226,429,861,151
Giá vốn dịch vụ bất động sản	629,133,350,740	246,448,237,702
Giá vốn hợp đồng xây dựng	242,614,272,210	500,564,994,631
Giá vốn dịch vụ quản lý, cho thuê	106,969,115,554	42,605,121,639
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>4,491,591,910,436</b>	<b>1,016,048,215,123</b>

## 30. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	467,967,195,740	308,766,244,179
Chi phí phát hành trái phiếu	61,327,695,297	21,603,503,084
Lỗ từ thanh lý khoản đầu tư tài chính	239,849,581	526,218,430,664
Khác	14,076,884,987	1,695,324,695
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>543,611,625,605</b>	<b>858,283,502,622</b>

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Chi phí bán hàng</b>	<b>1,887,483,177,447</b>	<b>488,535,848,176</b>
Chi phí môi giới	1,024,812,138,337	119,892,560,691
Chi phí lương	349,505,096,044	258,972,981,104
Hỗ trợ lãi suất	224,155,276,171	53,453,171,805
Chi phí quảng cáo	168,299,432,860	1,632,075,823
Chi phí khấu hao và hao mòn	5,550,444,262	6,984,146,758
Chi phí khác	115,160,789,773	47,600,911,995
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>997,632,206,311</b>	<b>594,046,060,241</b>
Chi phí lương	385,602,340,248	291,149,526,750
Chi phí dự phòng	356,242,168,141	86,565,262,376
Chi phí dịch vụ mua ngoài	168,326,327,238	113,681,993,662
Chi phí lợi thế thương mại	29,398,551,250	19,289,724,994
Chi phí khấu hao và hao mòn	28,388,361,001	28,985,830,388
Chi phí khác	29,674,458,433	54,373,722,071
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2,885,115,383,758</b>	<b>1,082,581,908,417</b>

## 32. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Thu nhập khác</b>	<b>70,053,075,590</b>	<b>109,570,449,983</b>
Thu nhập từ phạt vi phạm hợp đồng	1,024,812,138,337	119,892,560,691
Thu nhập từ bảo hành công trình	349,505,096,044	258,972,981,104
Thu nhập từ thanh lý tài sản cố định	224,155,276,171	53,453,171,805
Khác	168,299,432,860	1,632,075,823
<b>Chi phí khác</b>	<b>76,151,228,264</b>	<b>78,471,133,521</b>
Chi phí liên quan đến hoạt động dự án	20,085,340,080	-
Phạt chậm nộp	14,221,338,539	37,768,327,316
Dự phòng phạt vi phạm quy định về thuế	5,675,971,909	-
Chi phí phạt thanh lý hợp đồng	3,152,250,562	15,968,951,614
Khác	33,016,327,174	24,733,854,591
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2,885,115,383,758</b>	<b>1,082,581,908,417</b>

## 33. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

**33.1 Chi phí thuế TNDN**

VND

	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	848,542,089,205	345,200,325,691
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	683,687,701	4,637,697,962
Chi phí (thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	71,737,236,074	(148,878,066,733)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>920,963,012,980</b>	<b>200,959,956,920</b>

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
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>2,516,019,318,315</b>	<b>26,890,280,785</b>
Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Tập đoàn	503,203,863,663	5,378,056,157
Các khoản điều chỉnh:		
Lãi thanh lý khoản đầu tư	290,205,085,619	114,343,545,488
Lỗ thuế trong năm chưa ghi nhận thuế hoãn lại	83,209,507,427	60,231,548,084
Chi phí không được trừ	27,421,226,382	3,950,572,170
Dự phòng đầu tư tài chính	24,233,086,632	-
Chi phí phải trả	22,263,377,880	(156,726,108)
Phân bổ lợi thế thương mại	5,843,610,486	3,857,944,999
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	683,687,701	4,637,697,962
Lỗ từ năm trước chuyển sang	(57,517,859,287)	(56,129,629)
Miễn giảm thuế	-	(13,789,757,786)
Khác	21,417,426,477	22,563,205,583
<b>Chi phí thuế TNDN</b>	<b>920,963,012,980</b>	<b>200,959,956,920</b>

**33.2 Thuế TNDN hiện hành**

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

**33.3 Chi phí thuế TNDN**

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
<b>Tài sản thuế thu nhập</b>				
Lợi nhuận nội bộ chưa thực hiện	152,064,206,119	155,438,696,267	(3,374,490,148)	136,251,958,290
Chi phí phải trả	31,904,340,177	7,454,403,317	24,449,936,860	1,053,611,425
Dự phòng các khoản phải thu	209,508,301	282,072,002	(72,563,701)	-
Thuế TNDN đã nộp từ các khoản tiền thanh toán theo tiến độ của khách hàng (*)	22,802,486,074	26,851,324,913	(4,048,838,839)	15,889,473,143
Khác	255,482,898	255,482,898	-	255,482,898
	207,236,023,569	190,281,979,397		
<b>Thuế thu nhập hoãn lại</b>				
Dự phòng các khoản đầu tư	(69,592,850,154)	(3,272,915,343)	(66,319,934,811)	(4,572,459,023)
Khác	(23,670,889,115)	(1,299,543,680)	(22,371,345,435)	-
	(93,263,739,269)	(4,572,459,023)		
<b>Thu nhập thuế hoãn lại</b>			<b>(71,737,236,074)</b>	<b>148,878,066,733</b>

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

**33.4 Thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận**

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

VND

Năm nay

**Các chênh lệch tạm thời**

Lỗ chuyển sang các năm sau của các công ty con 223,797,567,932

## 34. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Cá nhân A	Nhân viên Tập đoàn	Ứng tiền nhận chuyển nhượng đất	298,097,802,500	57,245,265,000
Cá nhân B	Nhân viên Tập đoàn	Ứng tiền nhận chuyển nhượng đất	517,957,810,000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư LDG ("LDG")	Công ty liên kết trước đây	Doanh thu dịch vụ BĐS	-	8,176,452,948
		Doanh thu dịch vụ xây dựng	-	14,705,588,376
			207,236,023,569	190,281,979,397
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đại Thịnh Phát	Bên liên quan trước đây	Doanh thu dịch vụ xây dựng	-	55,383,277,902
Nhân viên Tập đoàn		Doanh thu từ dịch vụ bất động sản	-	50,517,744,826

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

VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</b>				
Ông Lương Trí Tú	Nhân viên Tập đoàn	Doanh thu bán căn hộ	1,202,768,948	1,440,995,636
Ông Lương Trí Thảo	Phó Tổng Giám đốc ("Phó TGD")	Doanh thu bán căn hộ	956,750,562	1,293,624,165
LDG	Công ty liên kết trước đây	Doanh thu dịch vụ BĐS Doanh thu dịch vụ xây dựng	-	79,452,171,156
Đại Thịnh Phát	Bên liên quan trước đây	Doanh thu dịch vụ xây dựng		64,196,598,331
Nam Sài Gòn	Bên liên quan trước đây	Doanh thu dịch vụ xây dựng	-	825,555,997
			2,159,519,510	148,384,331,204

### Phải thu khác

Cá nhân A	Nhân viên Tập đoàn	Ứng tiền nhận chuyển nhượng đất	609,111,910,000	-
Cá nhân B	Nhân viên Tập đoàn	Ứng tiền nhận chuyển nhượng đất	365,800,825,832	57,245,265,000
		Tạm ứng	1,813,413,900	1,813,413,900
Ông Nguyễn Trường Sơn	Phó TGD	Tạm ứng	7,039,000,000	-
		Ký quỹ	-	87,500,000,000
LDG	Công ty liên kết trước đây	Chi hộ	-	3,633,212,041
Nam Sài Gòn	Bên liên quan trước đây	Ký quỹ	-	700,000,000
			<b>1,453,244,407,265</b>	<b>150,891,890,941</b>

VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Phải trả người bán ngắn hạn</b>				
LDG	Công ty liên kết	Phí dịch vụ	-	166,991,909
<b>Người mua trả tiền trước</b>				
Ông Nguyễn Trường Sơn	Phó TGD	Tạm ứng chuyển nhượng căn hộ	-	1,601,546,012
<b>Phải trả ngắn hạn khác</b>				
Ông Lương Trí Thảo	Phó Tổng Giám đốc	Khác	418,284,000	418,284,000
Ông Lương Trí Thìn	Chủ tịch	Khác	42,000,000	42,000,000
Ông Nguyễn Trường Sơn	Phó TGD	Khác	-	50,000,000
			<b>460,284,000</b>	<b>510,284,000</b>

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

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

VND

	Năm nay	Năm trước
Lương và thưởng	21,102,352,590	18,294,023,337

## 35. CÁC CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

### Cam kết theo hợp đồng cho thuê hoạt động

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

VND

	Năm nay	Năm trước
Đến 1 năm	16,814,282,558	5,084,639,180
Trên 1 đến 5 năm	40,469,434,074	18,038,563,861
Trên 5 năm	114,614,118,362	124,661,492,419
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>171,897,834,994</b>	<b>147,784,695,460</b>

### Cam kết theo hợp đồng thuê hoạt động

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

VND

	Năm nay	Năm trước
Đến 1 năm	7,129,311,140	9,436,133,220
Trên 1 đến 5 năm	3,121,751,373	2,938,785,286
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>10,251,062,513</b>	<b>12,374,918,506</b>

## 35. CÁC CAM KẾT GÓP VỐN

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021, Tập đoàn có khoản cam kết góp vốn với tổng giá trị 1,795,000,000,000 VND sẽ trả trong tương lai liên quan đến việc thành lập các công ty con,

## 37. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

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

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

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

**Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh**

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

	Dịch vụ bất động sản	Đầu tư và phát triển dự án bất động sản	Dịch vụ xây dựng	Loại trừ	Tổng cộng
<b>Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021</b>					
<b>Doanh thu thuần</b>					
Doanh thu hoạt động kinh doanh	3,779,568,810,406	7,438,381,723,739	317,055,150,547	(1,445,620,946,854)	10,089,384,737,838
<b>Kết quả hoạt động kinh doanh</b>					
Lợi nhuận góp của bộ phận	2,348,691,898,147	3,683,855,954,551	70,060,025,192	(504,815,050,488)	5,597,792,827,402
Chi phí không phân bổ					(2,885,115,383,758)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh					2,712,677,443,644
Lợi nhuận từ công ty liên kết					325,036,444
Doanh thu hoạt động tài chính					352,726,616,506
Chi phí tài chính					(543,611,625,605)
Lỗ khác					(6,098,152,674)
Lợi nhuận trước thuế					2,516,019,318,315
Chi phí thuế TNDN					(849,225,776,906)
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại					(71,737,236,074)
Lợi nhuận thuần sau thuế					1,595,056,305,335
Lợi ích cổ đông không kiểm soát					437,795,977,004
<b>Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ</b> Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021					1,157,260,328,331
<b>Tài sản và công nợ</b>					
Tài sản bộ phận	15,167,571,517,236	25,849,348,724,950	821,705,973,671	(17,065,346,836,377)	24,773,279,379,480
Tài sản không phân bổ					3,480,781,675,935
<b>Tổng tài sản</b>					<b>28,254,061,055,415</b>
Công nợ bộ phận	7,600,396,120,266	20,255,488,437,100	662,902,038,432	(15,181,815,423,802)	13,336,971,171,996
Công nợ không phân bổ					1,535,614,743,025
<b>Tổng công nợ</b>					<b>14,872,585,915,021</b>

	Dịch vụ bất động sản	Đầu tư và phát triển dự án bất động sản	Dịch vụ xây dựng	Loại trừ	Tổng cộng
<b>Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021</b>					
<b>Doanh thu thuần</b>					
Doanh thu hoạt động kinh doanh	3,540,775,272,793	604,281,187,393	530,010,477,097	(1,784,413,053,556)	2,890,653,883,727
<b>Kết quả hoạt động kinh doanh</b>					
Lợi nhuận góp của bộ phận	2,308,638,133,024	158,855,564,290	29,445,482,467	(622,333,511,176)	1,874,605,668,604
Chi phí không phân bổ					(1,082,581,908,417)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh					792,023,760,187
Lợi nhuận từ công ty liên kết					(10,584,315,801)
Doanh thu hoạt động tài chính					72,635,022,559
Chi phí tài chính					(858,283,502,622)
Lợi nhuận khác					31,099,316,462
Lợi nhuận trước thuế					26,890,280,785
Chi phí thuế TNDN					(349,838,023,653)
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại					148,878,066,733
Lỗ thuần sau thuế					(174,069,676,135)
Lợi ích cổ đông không kiểm soát					321,675,716,089
<b>Lỗ sau thuế công ty mẹ</b> Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021					(495,745,392,224)
<b>Tài sản và công nợ</b>					
Tài sản bộ phận	7,088,183,581,129	21,126,267,274,815	991,102,573,670	(8,463,751,025,990)	20,741,802,403,624
Tài sản không phân bổ					2,569,630,641,591
<b>Tổng tài sản</b>					<b>28,254,061,055,415</b>
Công nợ bộ phận	4,469,037,530,897	13,820,351,745,370	959,617,059,278	(6,026,607,989,560)	13,222,398,345,986
Công nợ không phân bổ					1,004,993,999,555
<b>Tổng công nợ</b>					<b>14,227,392,345,541</b>

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

Theo Nghị Quyết Đại hội đồng Cổ đông số 01/2021/NQ-DXG/ĐHĐCĐ ngày 26 tháng 6 năm 2021 và Nghị Quyết Hội đồng Quản trị số 27/2021/NQ-DXG/HDQT ngày 24 tháng 12 năm 2021, Tập đoàn đã thông qua phương án phát hành 7,000,000 cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động với giá phát hành bằng mệnh giá 10,000 VND/cổ phiếu với tổng giá trị dự kiến là 70,000,000,000 VND, Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Tập đoàn đang trong quá trình thực hiện việc phát hành trên.

Vào ngày 24 tháng 1 năm 2022, Hội đồng Quản trị của Công ty và Hà Thuận Hùng đã thông qua việc góp vốn thành lập Công ty TNHH Đầu tư DHG với vốn điều lệ đăng ký là 350,000,000,000 VND, Trong đó, Công ty dự kiến góp 297,500,000,000 VND, tương đương với 85% sở hữu, Hà Thuận Hùng dự kiến góp 52,500,000,000 VND, tương đương với 15% sở hữu, Vào ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Tập đoàn đang thực hiện các thủ tục cần thiết của việc góp vốn thành lập công ty nói trên.

Ngoài các sự kiện nêu trên và các sự kiện nêu tại Thuyết minh số 4 và số 26,2, không có sự kiện trọng yếu nào khác phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn,

(Đã ký)

(Đã ký)

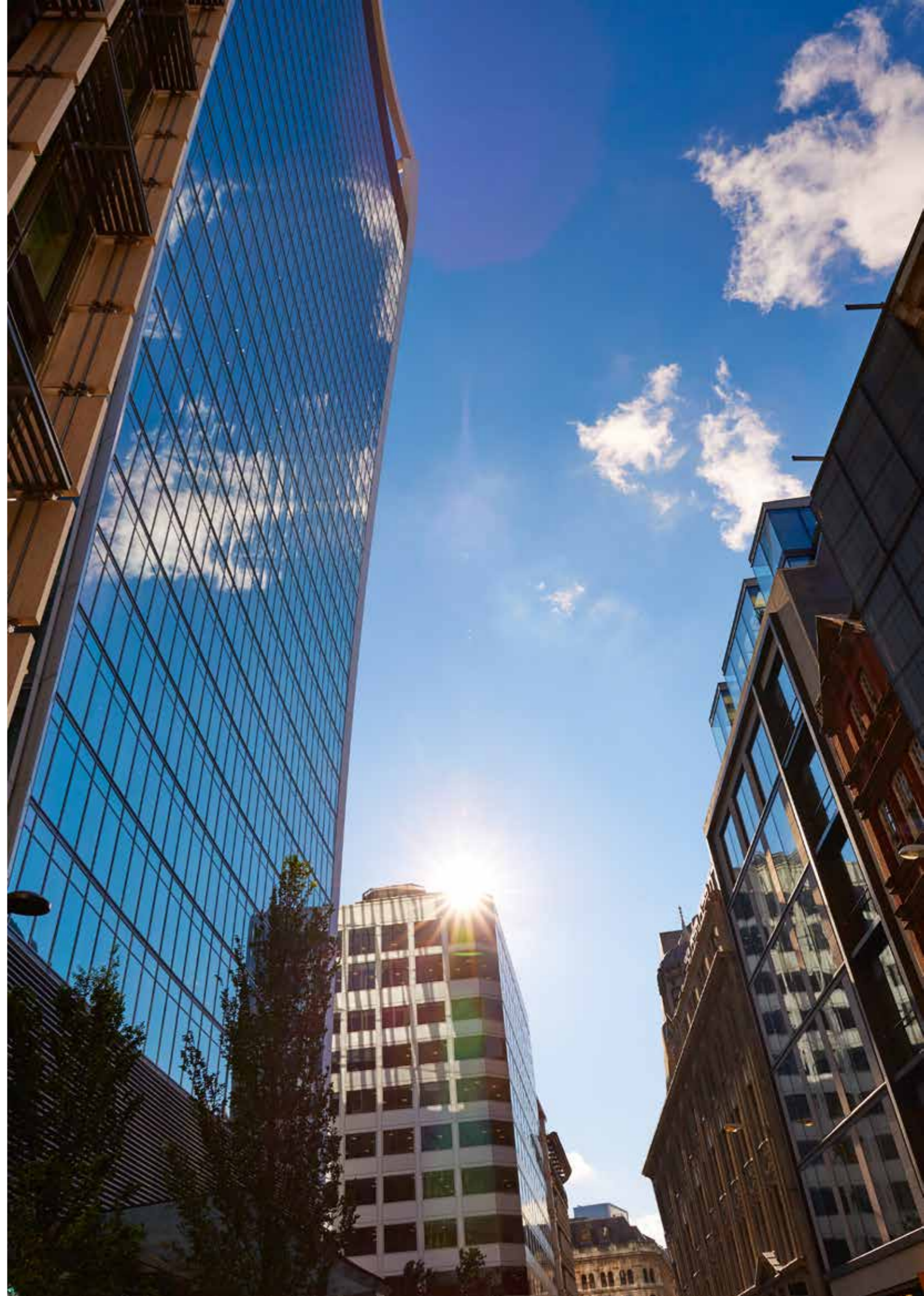
(Đã ký)

Nguyễn Nhật Thiên  
Người lập

Bùi Thanh Thảo  
Kế toán trưởng

Bùi Ngọc Đức  
Tổng Giám đốc

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





# KIỆN TOÀN TĂNG TỐC

