

Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh

Báo cáo tài chính hợp nhất

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



Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Tổng Giám đốc	2
Báo cáo kiểm toán độc lập	3 - 4
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	5 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	11 - 50

TR
Đ
X
C

Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

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

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

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

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại Số 2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, Thành 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 Nguyễn Trường Sơn	Chủ tịch Thành viên	bổ nhiệm ngày 18 tháng 10 năm 2021 miễn nhiệm ngày 18 tháng 10 năm 2021
Ông Lương Trí Thìn	Chủ tịch Thành viên	miễn nhiệm ngày 18 tháng 10 năm 2021 bổ nhiệm ngày 18 tháng 10 năm 2021
Bà Đỗ Thị Thái	Phó Chủ tịch	miễn nhiệm ngày 4 tháng 5 năm 2021
Ông Hà Đức Hiếu	Thành viên	
Ông Phạm Anh Khôi	Thành viên	
Ông Trần Thanh Tân	Thành viên độc lập	bổ nhiệm ngày 4 tháng 5 năm 2021

ỦY BAN KIỂM TOÁN

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

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

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

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

KIỂM TOÁN VIÊN

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

Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh

BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

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

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 Nhóm Công ty, 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. Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Nhóm Công ty và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

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

CÔNG BỐ CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC

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



 Phạm Thị Nguyên Thanh
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 21 tháng 3 năm 2022

Số tham chiếu: 61441573/22630898/HN

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh ("Công ty") và các công ty con (sau đây gọi chung là "Nhóm Công ty") được lập Ngày 21 tháng 3 năm 2022 và được trình bày từ trang 5 đến trang 50, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2021, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

Trách nhiệm của Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

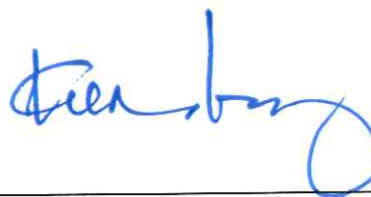
Ý kiến của Kiểm toán viên

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

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



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



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

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 21 tháng 3 năm 2022

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

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		14.505.135.519.882	10.525.322.342.199
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	5	1.632.448.195.489	1.146.330.868.926
111	1. Tiền		437.110.360.915	382.939.049.912
112	2. Các khoản tương đương tiền		1.195.337.834.574	763.391.819.014
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		155.698.377.187	110.454.093.506
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6	155.698.377.187	110.454.093.506
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		10.560.211.663.530	7.428.475.712.639
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7	1.731.408.201.846	1.496.825.773.902
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	8	801.904.891.611	470.419.107.683
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	9	40.980.182.201	673.700.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	10	8.338.848.906.777	5.556.544.414.561
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	11	(352.930.518.905)	(95.987.283.507)
140	IV. Hàng tồn kho		1.985.890.286.482	1.699.033.682.183
141	1. Hàng tồn kho	12	1.985.890.286.482	1.699.033.682.183
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		170.886.997.194	141.027.984.945
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	17	155.752.866.025	131.151.288.214
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		14.447.114.527	9.872.433.822
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		687.016.642	4.262.909

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

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		642.675.707.917	569.718.943.312
210	I. Khoản phải thu dài hạn		65.080.765.641	35.627.238.456
211	1. Phải thu dài hạn khách hàng		528.970.288	-
216	2. Phải thu dài hạn khác	10	64.551.795.353	35.627.238.456
220	II. Tài sản cố định		194.607.556.173	144.696.252.996
221	1. Tài sản cố định hữu hình	13	128.705.613.146	118.636.553.986
222	Nguyên giá		186.806.298.955	159.534.775.681
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(58.100.685.809)	(40.898.221.695)
227	2. Tài sản cố định vô hình	14	65.901.943.027	26.059.699.010
228	Nguyên giá		77.244.704.797	31.987.548.547
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(11.342.761.770)	(5.927.849.537)
230	III. Bất động sản đầu tư		43.600.488.700	46.133.374.589
231	1. Nguyên giá	15	45.353.913.270	46.809.157.361
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(1.753.424.570)	(675.782.772)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		59.957.958.239	42.758.887.060
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	16	59.957.958.239	42.758.887.060
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn		20.500.000.000	30.500.000.000
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết		500.000.000	500.000.000
255	2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		20.000.000.000	30.000.000.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		258.928.939.164	270.003.190.211
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	17	48.412.927.987	42.358.192.143
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	32.3	29.447.736.617	28.789.521.239
269	3. Lợi thế thương mại	18	181.068.274.560	198.855.476.829
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		15.147.811.227.799	11.095.041.285.511

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

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		7.384.286.184.294	5.255.704.026.793
310	I. Nợ ngắn hạn		7.213.629.916.081	5.104.231.179.295
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	19	379.745.762.100	205.253.173.898
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	20	192.602.207.507	129.421.820.367
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	21	442.937.807.730	591.127.399.816
314	4. Phải trả người lao động	22	147.011.683.904	135.844.462.124
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	22	309.434.257.150	190.894.879.777
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	23	48.688.311.030	44.000.847.722
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	24	4.552.723.883.582	3.077.627.699.260
320	8. Vay ngắn hạn	25	1.033.814.555.701	630.247.810.028
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	25	106.671.447.377	99.813.086.303
330	II. Nợ dài hạn		170.656.268.213	151.472.847.498
338	1. Vay dài hạn	25	97.178.457.436	145.346.096.069
341	2. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	32.3	73.477.810.777	6.126.751.429
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		7.763.525.043.505	5.839.337.258.718
410	I. Vốn chủ sở hữu	26.1	7.763.525.043.505	5.839.337.258.718
411	1. Vốn cổ phần		3.582.012.080.000	3.224.710.220.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		3.582.012.080.000	3.224.710.220.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		1.105.361.088.710	340.683.172.475
414b	3. Phụ trội hợp nhất		(9.350.460.000)	(9.350.460.000)
418	4. Quỹ đầu tư phát triển		5.083.303.511	5.083.303.511
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		941.845.416.666	455.990.570.113
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		403.049.885.157	3.476.686.262
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		538.795.531.509	452.513.883.851
429	6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		2.138.573.614.618	1.822.220.452.619
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		15.147.814.227.799	11.095.041.285.511

Chữ ký

Chữ ký



Phạm Võ Quang Đại
Người lập

Nguyễn Huỳnh Quang Tuấn
Kế toán trưởng


Phạm Thị Nguyên Thanh
Tổng Giám đốc

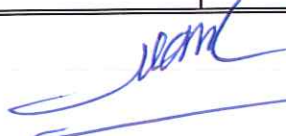
Ngày 21 tháng 3 năm 2022

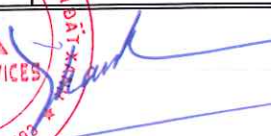
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

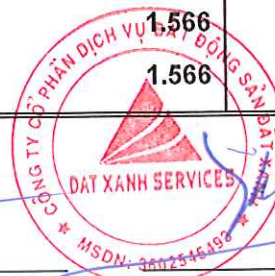
VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ	27.1	4.370.953.925.441	3.256.082.866.956
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	27.1	(42.147.770.528)	(6.870.425.242)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	27.1	4.328.806.154.913	3.249.212.441.714
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	28	(1.667.462.508.756)	(912.937.070.795)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		2.661.343.646.157	2.336.275.370.919
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	27.2	49.521.699.846	34.325.077.964
22	7. Chi phí tài chính	29	(79.373.792.219)	(46.411.605.105)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(77.053.586.524)	(45.138.141.049)
25	8. Chi phí bán hàng	30	(689.419.343.886)	(485.329.088.001)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	30	(706.172.615.429)	(436.563.121.900)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		1.235.899.594.469	1.402.296.633.877
31	11. Thu nhập khác	31	33.931.152.852	95.445.019.089
32	12. Chi phí khác	31	(69.773.740.002)	(53.577.558.022)
40	13. (Lỗ) lợi nhuận khác	31	(35.842.587.150)	41.867.461.067
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		1.200.057.007.319	1.444.164.094.944
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	32.1	(259.901.753.348)	(313.628.732.003)
52	16. (Chi phí) thu nhập thuế TNDN hoãn lại	32.3	(66.692.843.972)	5.003.122.787
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		873.462.409.999	1.135.538.485.728
61	18. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ		538.795.531.509	873.250.678.942
62	19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		334.666.878.490	262.287.806.786
70	20. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	26.4	1.566	2.644
71	21. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	26.4	1.566	2.644


Phạm Võ Quang Đại
Người lập


Nguyễn Huỳnh Quang Tuân
Kế toán trưởng


Phạm Thị Nguyên Thanh
Tổng Giám đốc



Ngày 21 tháng 3 năm 2022

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

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH		1.200.057.007.319	1.444.164.094.944
	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế			
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn	13,14, 15,18	46.696.072.785	28.415.670.698
03	Dự phòng		258.030.566.325	78.809.927.484
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(49.280.512.158)	(34.044.992.613)
06	Chi phí lãi vay	29	77.053.586.524	45.138.141.049
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		1.532.556.720.795	1.562.482.841.562
09	Tăng các khoản phải thu		(3.169.930.849.838)	(557.798.850.587)
10	Tăng hàng tồn kho		(288.229.736.649)	(318.040.234.832)
11	Tăng các khoản phải trả		1.558.634.982.248	791.090.845.432
12	Giảm (tăng) chi phí trả trước		22.427.479.085	(59.575.529.394)
14	Tiền lãi vay đã trả		(75.330.856.026)	(45.138.141.049)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	21	(389.513.027.357)	(316.889.448.891)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(65.970.347.579)	(43.505.036.512)
20	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động kinh doanh		(875.355.635.321)	1.012.626.445.728
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định		(104.578.899.038)	(66.817.636.612)
22	Tiền thu từ thanh lý tài sản cố định		7.390.828.298	-
23	Tiền chi cho vay, gửi ngân hàng có kỳ hạn		(518.308.984.178)	(611.861.804.774)
24	Tiền thu hồi từ tiền cho vay, gửi có kỳ hạn		442.758.218.296	779.618.347.853
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(19.266.505.670)	(980.518.620.841)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		13.228.155.113	437.747.132.825
27	Tiền thu lãi cho vay		48.715.473.034	31.929.425.975
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(130.061.714.145)	(409.903.155.574)

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

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31.1	Nhận vốn góp từ cổ đông không kiểm soát	26.1	311.740.283.665	443.091.153.000
31.2	Nhận vốn góp từ chủ sở hữu	26.1	1.121.979.776.235	565.393.392.475
33	Tiền thu từ đi vay	25	1.405.170.994.324	1.097.170.033.755
34	Tiền trả nợ gốc vay	25	(1.049.053.168.402)	(1.001.839.260.620)
36	Cổ tức đã trả	26.2	(298.303.209.793)	(911.010.114.646)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		1.491.534.676.029	192.805.203.964
50	Tăng tiền và tương đương tiền thuần trong năm		486.117.326.563	795.528.494.119
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		1.146.330.868.926	350.802.374.807
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	5	1.632.448.195.489	1.146.330.868.926

Signature

Signature



Phạm Võ Quang Đại
Người lập

Nguyễn Huỳnh Quang Tuấn
Kế toán trưởng

Phạm Thị Nguyên Thanh
Tổng Giám đốc

Ngày 21 tháng 3 năm 2022

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

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

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

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

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

Số lượng nhân viên của Nhóm Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 là 6.097 (ngày 31 tháng 12 năm 2020: 5.060).

Cơ cấu tổ chức

Cơ cấu tổ chức của Công ty bao gồm 15 công ty con trực tiếp và 45 công ty con gián tiếp 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
Lĩnh vực kinh doanh và môi giới BDS				
(1) Công ty Cổ phần Đất Xanh Miền Trung (“Đất Xanh Miền Trung”)	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	55	55
(2) Công ty Cổ phần Dịch vụ và Địa ốc Đất Xanh Miền Bắc (“Đất Xanh Miền Bắc”)	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	63,5	63,5
(3) Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Đất Xanh Miền Nam (“Đất Xanh Miền Nam”)	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	65	65
(4) Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Đất Xanh Đông Nam Bộ (“Đất Xanh Đông Nam Bộ”)	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	70	70
(5) Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Đất Xanh Miền Tây (“Đất Xanh Miền Tây”)	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	61	61
(6) Công ty Cổ phần Dịch vụ Nam Bộ Invest (“Nam Bộ Invest”)	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	63	63
(7) Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh Nam Trung Bộ (“Đất Xanh Nam Trung Bộ”)	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	71	71
(8) Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Đất Xanh Miền Đông (“Đất Xanh Miền Đông”)	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	61	61

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

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

Tên công ty con	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Tỷ lệ biểu quyết (%)	
			Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021	Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020
Lĩnh vực kinh doanh và môi giới BĐS (tiếp theo)				
(9) Công ty Cổ phần Địa ốc Viethomes ("Viethomes")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(10) Công ty Cổ phần Bất động sản Bắc Trung Bộ ("BĐS Bắc Trung Bộ")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(11) Công ty Cổ phần Bất động sản Duyên Hải ("BĐS Duyên Hải")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(12) 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
(13) 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
(14) Công ty TNHH MTV Smart City ("Smart City")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	100	100
(15) Công ty TNHH MTV Smart Property ("Smart Property")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	100	100
(16) Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ City Real ("City Real")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	60	60
(17) Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Saigon Real ("Saigon Real")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	60	60
(18) Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Emerald ("BĐS Emerald")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(19) Công ty TNHH MTV Phát triển Đô thị Quảng Ngãi ("Đất Xanh Quảng Ngãi")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100	100
(20) Công ty Cổ phần Bất động sản Cần Thơ ("BĐS Cần Thơ")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(21) Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Nam Miền Tây ("BĐS Nam Miền Tây")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(22) Công ty Cổ phần Bất động sản Bắc Miền Tây ("BĐS Bắc Miền Tây")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51

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

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

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

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

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

Tên công ty con	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Tỷ lệ biểu quyết (%)	
			Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021	Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020
			Lĩnh vực kinh doanh và môi giới BĐS (tiếp theo)	
(39) Công ty Cổ phần Bất động sản Thuận Thiên Phát ("Thuận Thiên Phát")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100	100
(40) Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Ngọc Lễ ("Ngọc Lễ")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	75	75
(41) Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Bất động sản Hùng Vương ("Hùng Vương")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(42) Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Bất động sản Kinh Bắc ("Kinh Bắc")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(43) Công ty Cổ phần Dịch vụ Quản lý Tài sản và Đầu tư Asahi Japan ("Asahi")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(44) Công ty Cổ phần Bất động sản S-Homes Group ("S-Homes")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	87	-
(45) Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Duyên Hải Miền Tây ("Duyên Hải Miền Tây")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	-
(46) Công ty Cổ phần Công nghệ Dịch vụ Môi giới Ohio ("Ohio")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	90	-
(47) Công ty Cổ phần Bất động sản Ecohome ("Ecohome")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	99,80	99,80
(48) Công ty Cổ phần Bất động sản Redvn ("Redvn")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	99	-
(49) Công ty TNHH Đất Mới Minh Hưng ("Đất Mới Minh Hưng")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100	-
(50) Công ty Cổ phần Mặt Trời Cửu Long ("Mặt Trời Cửu Long")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	55	-
(51) Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Quốc tế ("Đất Xanh Quốc tế")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	64,9	-

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

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

Tên công ty con	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Tỷ lệ biểu quyết (%)	
			Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021	Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020
Lĩnh vực khác				
(52) Công ty Cổ phần Công nghệ Bất động sản Việt Nam ("Công Nghệ BĐS")	Phát triển công nghệ	Đang hoạt động	50,99	50,99
(53) Công ty TNHH Regal Food ("Regal Food")	Bán lẻ thực phẩm	Đang hoạt động	100	-
(54) Công ty cổ phần Công nghệ Ihouzz ("Ihouzz")	Phát triển công nghệ	Đang hoạt động	53	54
(55) Công ty Cổ phần Dịch vụ Tài chính Bất động sản Tulip ("Tulip")	Dịch vụ tài chính	Đang hoạt động	60	60
(56) Công ty Cổ phần Công nghệ Cocome ("Cocome")	Phát triển công nghệ	Đang hoạt động	-	51
(57) Công ty TNHH Nông nghiệp Lifarm ("Lifarm")	Nông nghiệp	Đang hoạt động	100	-
(58) Công ty TNHH Tư vấn S-Media ("S-Media")	Truyền thông quảng cáo	Đang hoạt động	99	-
(59) Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư S-Advices ("S-Advices")	Tư vấn quản lý, đầu tư	Đang hoạt động	98	-
(60) Công ty TNHH S-O Farm ("SO Farm")	Nông nghiệp	Đang hoạt động	98	-

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

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. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3 Kỳ kế toán năm

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

2.4 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

2.5 Cơ sở hợp nhất

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

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

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

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

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

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Hàng tồn kho

Hàng hóa bất động sản

Bất động sản được mua hoặc được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Nhóm Công ty, không phải để cho thuê hoặc 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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

- 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.

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

3.2 Hàng tồn kho (tiếp theo)

Hàng hóa bất động sản (tiếp theo)

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

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

Hàng tồn kho khác

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

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

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

- | | | |
|---|---|---|
| Hàng hóa | - | chi phí mua theo phương pháp thực tế đích danh |
| Công cụ dụng cụ | - | chi phí mua theo phương pháp bình quân 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 Nhóm Công ty 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 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.

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

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

3.5 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 Nhóm Công ty mua.

3.6 Khấu hao và hao mòn

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

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

Nhóm Công ty không phân bổ giá trị 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, Nhóm Công ty không trích khấu hao mà xác định tổn thất do giảm giá trị.

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

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

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

3.8 Chi phí đi vay

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

Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí trong năm khi phát sinh ngoại trừ các khoản được vốn hóa như theo 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 và lợi thế thương mại

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

Nếu việc mua lại công ty con không phải là giao dịch hợp nhất kinh doanh, giao dịch đó được hạch toán như là một giao dịch mua một nhóm các tài sản và nợ phải trả. Giá 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 nợ tiềm tàng đã thừa nhận trong giao dịch hợp nhất kinh doanh sẽ được ghi nhận ban đầu theo giá trị hợp lý tại ngày hợp nhất kinh doanh.

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

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

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

3.11 *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 Nhóm Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Nhóm Công ty. Thông thường, Nhóm Công ty được coi là có ảnh hưởng đáng kể nếu sở hữu trên 20% quyền bỏ phiếu ở đơn vị nhận đầu tư.

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

Phần sở hữu của nhà đầu tư trong lợi nhuận (lỗ) của công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất và phần sở hữu của nhà đầu tư trong thay đổi sau khi mua của các quỹ của công ty liên kết được ghi nhận vào các quỹ. Thay đổi lũy kế sau khi mua được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên kết. Cổ tức nhận được từ công ty liên kết được 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 Nhóm Công ty và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán với Nhóm Công ty. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được ghi nhận để bảo đảm các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Nhóm Công ty trong trường hợp cần thiết.

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

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

Dự phòng 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 Nhóm Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

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

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

3.14 *Phân chia lợi nhuận*

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

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

Quỹ đầu tư phát triển

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

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.

3.15 *Lãi trên cổ phiếu*

Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận 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 kỳ.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ và số lượng bình quân gia quyền của 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.

3.16 *Ghi nhận doanh thu*

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

Doanh thu bán nhà phố và căn hộ

Đối với các nhà phố và căn hộ mà Nhóm Công ty bán sau khi đã xây dựng hoàn tất, doanh thu và giá vốn được ghi nhận khi 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.

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

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

3.16 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Hợp đồng xây dựng

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

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

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

Tiền 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.

3.17 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

Nhóm Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi Nhóm Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và Nhóm Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở 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 năm tài chính giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của các khoản mục này trong báo cáo tài chính hợp nhất.

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

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các năm sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi 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 năm tài chính và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

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

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

3.17 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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 năm tài chính.

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.

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

3.18 Các bên liên quan

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

3.19 Thông tin bộ phận

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

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

4. SỰ KIẾN QUAN TRỌNG TRONG NĂM

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

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

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

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

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

Trong năm 2021, Tổng Giám đốc đã hoàn thành việc định giá để xác định lại giá trị hợp lý của tài sản thuần của Linkgroup và đánh giá rằng không có sự khác biệt so với giá trị hợp lý tạm thời đã ghi nhận. Theo đó, lợi thế thương mại với số tiền 187.292.882.735 VND thể hiện giá trị hợp lý của các yếu tố tiềm năng mà Tổng Giám đốc kỳ vọng đã ghi nhận trong báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 vẫn được giữ nguyên.

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

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

(*) 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 2,5 đến 4%/năm.

6. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

Đầu tư năm giữ đến ngày đáo hạn thể hiện 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 3,3 đến 7,3%/năm.

Khoản tiền gửi ngân hàng trị giá 98.574.409.953 VND được dùng làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngân hàng (Thuyết minh số 25.1 và 25.3).

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

7. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu từ bên khác	953.828.711.740	1.011.818.323.309
- Công ty TNHH Dịch vụ Đầu tư và Kinh doanh Địa ốc Minh Bình	154.402.487.531	154.402.487.531
- Công ty TNHH IDE Việt Nam (i)	71.886.015.215	71.886.015.215
- Công ty Cổ phần Đầu tư LDG	68.242.019.822	79.452.171.156
- Các khách hàng khác	659.298.189.172	706.077.649.407
Phải thu từ bên liên quan (Thuyết minh số 33)	777.579.490.106	485.007.450.593
TỔNG CỘNG	1.731.408.201.846	1.496.825.773.902
Dự phòng phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 11)	(186.657.670.340)	(93.401.669.392)
GIÁ TRỊ THUẦN	1.544.750.531.506	1.403.424.104.510

8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước cho nhà cung cấp	786.772.561.221	461.923.295.474
- Trả trước cho các cá nhân	283.257.991.910	25.957.754.725
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư và Thương mại Thăng Long	158.128.975.466	158.128.975.466
- Sở tài chính Tỉnh Quảng Bình	116.577.025.000	116.577.025.000
- Các nhà cung cấp khác	228.808.568.845	161.259.540.283
Trả trước cho bên liên quan (Thuyết minh số 33)	15.132.330.390	8.495.812.209
TỔNG CỘNG	801.904.891.611	470.419.107.683
Dự phòng trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 11)	(6.980.204.005)	(862.818.506)
GIÁ TRỊ THUẦN	794.924.687.606	469.556.289.177

9. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ông Nguyễn Khắc Vinh	27.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Kiến trúc Đô thị Nam Thăng Long	10.000.000.000	-
Khác	3.980.182.201	673.700.000
TỔNG CỘNG	40.980.182.201	673.700.000

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

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

10. PHẢI THU KHÁC

	Số cuối năm	Số đầu năm
<i>VND</i>		
Ngắn hạn		
Ký quỹ, ký cược cho các hợp đồng tiếp thị và phân phối dự án bất động sản (*)	5.757.042.092.241	4.302.790.584.221
Tạm hoàn ứng cho chủ đầu tư - Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hà An ("Hà An")	1.578.882.475.033	586.750.000.000
Vốn góp theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD")	354.577.843.000	132.302.300.000
- Công ty Cổ phần Bất động sản Hiệp Phú Land	118.902.300.000	118.902.300.000
- Công ty Cổ phần Sản xuất Dịch vụ Thương mại Ngô Đức	131.500.000.000	-
- Công ty Cổ phần Da Sài Gòn	67.400.000.000	-
- Khác	36.775.543.000	13.400.000.000
Tạm ứng nhân viên	221.655.270.457	140.482.510.542
Đặt cọc để nhận chuyển nhượng cổ phần	78.170.000.000	79.870.000.000
Khác	348.521.226.046	314.349.019.798
	<u>8.338.848.906.777</u>	<u>5.556.544.414.561</u>
Dài hạn		
Vốn góp của các HĐHTKD	14.185.405.800	15.685.405.800
Ký quỹ, ký cược	16.651.422.518	19.941.832.656
Khác	33.714.967.035	-
	<u>64.551.795.353</u>	<u>35.627.238.456</u>
TỔNG CỘNG	<u>8.403.400.702.130</u>	<u>5.592.171.653.017</u>
Dự phòng phải thu khác (Thuyết minh số 11)	<u>(159.292.644.560)</u>	<u>(1.722.795.609)</u>
GIÁ TRỊ THUẦN	<u>8.244.108.057.570</u>	<u>5.590.448.857.408</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu bên khác</i>	4.912.807.578.384	3.609.869.123.655
<i>Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 33)</i>	3.490.593.123.746	1.980.579.733.753
(*) Số cuối năm bao gồm các khoản ký quỹ cho các hợp đồng tiếp thị và phân phối dự án Gem Sky World, Tiền Hải City, Đất Quảng Riverside, Khu đô thị Ngọc Dương và các dự án khác.		

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

11. DỰ PHÒNG PHẢI THU NGẮN HẠN KHÓ ĐÒI

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự phòng phải thu của khách hàng	186.657.670.340	93.401.669.392
Dự phòng các khoản ký quỹ, tạm ứng	159.292.644.560	1.722.795.609
Dự phòng trả trước cho người bán	6.980.204.005	862.818.506
TỔNG CỘNG	<u>352.930.518.905</u>	<u>95.987.283.507</u>

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	95.987.283.507	16.494.985.673
Cộng: Dự phòng trích lập trong năm	259.040.729.328	81.585.260.110
Cộng: Tăng do mua lại công ty con	146.208.583	682.370.350
Trừ: Thanh lý công ty con	(1.233.539.510)	-
Trừ: Hoàn nhập dự phòng trong năm	(1.010.163.003)	(2.775.332.626)
Số cuối năm	<u>352.930.518.905</u>	<u>95.987.283.507</u>

12. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Bất động sản dở dang (*)	1.688.747.409.691	1.426.054.705.585
Bất động sản hàng hóa	251.807.384.793	220.935.869.912
Bất động sản thành phẩm	16.183.294.485	16.183.294.485
Khác	29.152.197.513	35.859.812.201
TỔNG CỘNG	<u>1.985.890.286.482</u>	<u>1.699.033.682.183</u>

(*) Số cuối năm chủ yếu bao gồm tiền sử dụng đất, chi phí giải phóng mặt bằng, chi phí xây dựng và phát triển dự án La Maison, Tuyên Sơn, Đất Quảng Riverside 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 (*Thuyết minh số 25.1 và 25.3*).

Chi phí lãi vay vốn hóa

Trong năm, Nhóm Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là 29.483.680.257 VND (năm trước: 32.383.141.215 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 Nhóm Công ty.

Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh

B09-DN/HN

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

13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tài sản có định khác	Tổng cộng
Nguyên giá:						VND
Số đầu năm	67.052.754.749	1.578.289.001	73.785.008.998	14.805.283.015	2.313.439.918	159.534.775.681
Mua mới trong năm	9.868.229.736	1.036.767.967	13.278.201.794	1.725.326.835	893.948.746	26.802.475.078
Tặng do mua lại công ty con	-	499.809.363	3.077.081.818	954.761.500	-	4.531.652.681
Kết chuyển từ xây dựng cơ bản dở dang	-	-	2.720.667.401	-	-	2.720.667.401
Thanh lý	-	-	(1.410.041.824)	(727.614.541)	-	(2.137.656.365)
Giảm do thanh lý công ty con	-	-	(4.295.643.729)	(216.197.192)	(133.774.600)	(4.645.615.521)
Số cuối năm	76.920.984.485	3.114.866.331	87.155.274.458	16.541.559.617	3.073.614.064	186.806.298.955
Trong đó:						
Đã khấu hao hết	-	63.818.182	7.707.026.487	1.184.569.039	36.051.872	8.991.465.580
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Số đầu năm	(2.916.278.668)	(831.899.557)	(31.130.702.664)	(5.103.869.831)	(915.470.975)	(40.898.221.695)
Khấu hao trong năm	(3.120.293.086)	(662.317.406)	(11.005.428.121)	(3.405.893.516)	(406.306.692)	(18.600.238.821)
Tặng do mua lại công ty con	-	(208.550.972)	(1.595.620.784)	(338.534.915)	-	(2.142.706.671)
Thanh lý	-	-	893.602.933	466.519.340	-	1.360.122.273
Giảm do thanh lý công ty con	-	-	1.830.387.313	216.197.192	133.774.600	2.180.359.105
Số cuối năm	(6.036.571.754)	(1.702.767.935)	(41.007.761.323)	(8.165.581.730)	(1.188.003.067)	(58.100.685.809)
Giá trị còn lại:						
Số đầu năm	64.136.476.081	746.389.444	42.654.306.334	9.701.413.184	1.397.968.943	118.636.553.986
Số cuối năm	70.884.412.731	1.412.098.396	46.147.513.135	8.375.977.887	1.885.610.997	128.705.613.146
Trong đó:						
Thế chấp để đảm bảo các khoản vay (Thuyết minh số 25.1 và 25.3)	-	-	15.078.066.912	-	-	15.078.066.912

Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh

B09-DN/HN

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

14. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VỐ HÌNH

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm	Tài sản khác	Tổng cộng
Nguyên giá:				
Số đầu năm	13.972.255.266	17.333.294.281	681.999.000	31.987.548.547
Mua trong năm	19.147.622.806	1.361.875.000	55.000.000	20.564.497.806
Tăng do mua công ty con	-	200.000.000	-	200.000.000
Kết chuyển từ xây dựng cơ bản dở dang	-	24.792.658.444	-	24.792.658.444
Giảm do thanh lý công ty con	-	-	(300.000.000)	(300.000.000)
Số cuối năm	33.119.878.072	43.687.827.725	436.999.000	77.244.704.797
Trong đó:				
Đã khấu hao hết	-	1.273.407.200	-	1.273.407.200
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Số đầu năm	-	(5.812.602.222)	(115.247.315)	(5.927.849.537)
Hao mòn trong năm	-	(5.237.066.884)	(48.678.685)	(5.285.745.569)
Tăng do mua công ty con	-	(129.166.664)	-	(129.166.664)
Số cuối năm	-	(11.178.835.770)	(163.926.000)	(11.342.761.770)
Giá trị còn lại:				
Số đầu năm	13.972.255.266	11.520.692.059	566.751.685	26.059.699.010
Số cuối năm	33.119.878.072	32.508.991.955	273.073.000	65.901.943.027



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

15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

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

Thuyết minh bổ sung:

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

		VND	
		<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	3.203.313.737		2.633.299.419
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm	868.295.761		439.689.501

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

16. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

		VND	
		<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Chi phí phát triển phần mềm	52.371.535.422		37.073.117.636
Khác	<u>7.586.422.817</u>		<u>5.685.769.424</u>
TỔNG CỘNG	<u>59.957.958.239</u>		<u>42.758.887.060</u>

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

17. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	155.752.866.025	131.151.288.214
Chi phí hoa hồng môi giới	130.774.206.502	114.379.995.566
Công cụ, dụng cụ	5.240.792.014	7.348.807.621
Chi phí thuê văn phòng	2.416.872.646	2.036.957.849
Khác	17.320.994.863	7.385.527.178
Dài hạn	48.412.927.987	42.358.192.143
Công cụ, dụng cụ	18.150.034.706	24.727.716.302
Chi phí sửa chữa văn phòng	11.313.412.636	10.529.154.686
Chi phí hoa hồng môi giới, nhà mẫu	4.623.406.783	3.823.367.546
Khác	14.326.073.862	3.277.953.609
TỔNG CỘNG	<u>204.165.794.012</u>	<u>173.509.480.357</u>

18. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

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

19. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả nhà cung cấp	278.367.592.714	167.040.958.133
- Công ty Cổ phần Vật tư Thiết bị và Đầu tư Xây dựng M.E.I	29.920.787.315	26.379.845.523
- Công ty Cổ phần Vinaconex 25	27.254.816.942	25.179.009.936
- Khác	221.191.988.457	115.482.102.674
Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 33)	101.378.169.386	38.212.215.765
TỔNG CỘNG	<u>379.745.762.100</u>	<u>205.253.173.898</u>

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

20. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Cá nhân mua căn hộ và đất nền trả tiền trước	165.792.977.534	98.577.610.652
Khách hàng khác trả tiền trước	26.809.229.973	30.844.209.715
TỔNG CỘNG	192.602.207.507	129.421.820.367

21. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	VND				
	Thuế giá trị gia tăng	Thuế TNDN	Thuế thu nhập cá nhân	Khác	TỔNG CỘNG
Số đầu năm	130.566.894.119	418.776.901.497	36.922.416.644	4.861.187.556	591.127.399.816
Số phải nộp trong năm	292.921.726.525	259.901.753.348	117.688.828.968	23.388.723.996	693.901.032.837
Số đã nộp trong năm	(307.213.953.587)	(389.513.027.357)	(119.881.284.253)	(27.315.158.837)	(843.923.424.034)
Tăng do mua công ty con	1.489.384.219	1.106.177.672	1.147.272.442	2.268.811	3.745.103.144
Giảm do thanh lý công ty con	(998.700.565)	-	(889.823.433)	(23.780.035)	(1.912.304.033)
Số cuối năm	116.765.350.711	290.271.805.160	34.987.410.368	913.241.491	442.937.807.730

22. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí xây dựng dự án	137.303.016.349	83.930.398.627
Phí môi giới	53.071.879.230	35.749.591.970
Chi phí hỗ trợ lãi vay	52.178.783.802	-
Chi phí quảng cáo	33.953.648.645	12.949.556.565
Lương và thưởng	13.888.158.064	13.576.578.335
Khác	19.038.771.060	44.688.754.280
TỔNG CỘNG	309.434.257.150	190.894.879.777

23. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

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

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

24. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Thu hộ chủ đầu tư	3.944.550.531.874	2.703.452.446.912
Nhận đặt cọc của khách hàng mua bất động sản	204.066.186.933	13.202.585.099
Nhận góp vốn theo HDHTKD (*)	227.707.868.474	150.179.184.000
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	90.069.155.177	71.679.083.343
Khác	86.330.141.124	139.114.399.906
TỔNG CỘNG	<u>4.552.723.883.582</u>	<u>3.077.627.699.260</u>
<i>Trong đó:</i>		
Phải trả bên khác	4.415.149.329.678	2.927.448.515.260
Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 33)	137.574.553.904	150.179.184.000

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

25. VAY

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	1.033.814.555.701	630.247.810.028
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 25.1)	859.252.832.220	439.456.507.860
Trái phiếu	-	119.801.118.882
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 25.3)	111.331.663.160	61.613.865.286
Vay cá nhân	31.916.318.001	9.376.318.000
Vay khác (Thuyết minh số 25.2)	31.313.742.320	-
Dài hạn	97.178.457.436	145.346.096.069
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 25.3)	97.178.457.436	145.346.096.069
TỔNG CỘNG	<u>1.130.993.013.137</u>	<u>775.593.906.097</u>

Tình hình tăng giảm các khoản vay như sau:

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	775.593.906.097	679.412.837.390
Vay trong năm	1.375.170.994.324	977.368.914.873
Phát hành trái phiếu	30.000.000.000	120.000.000.000
Chi phí phát hành trái phiếu	198.881.118	(198.881.118)
Tăng do mua công ty con	-	1.136.230.000
Giảm do thanh lý công ty con	(917.600.000)	(285.934.428)
Trả nợ gốc vay và trái phiếu	<u>(1.049.053.168.402)</u>	<u>(1.001.839.260.620)</u>
Số cuối năm	<u>1.130.993.013.137</u>	<u>775.593.906.097</u>

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

25. VAY (tiếp theo)

25.1 Các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng

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

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

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng

Khoản vay 1 - Hội sở	259.309.629.787	Từ 17 tháng 1 năm 2022 đến ngày 6 tháng 7 năm 2022	Hợp đồng tiền gửi trị giá 45.017.409.953 VND và quyền thu nợ trị giá 350.854.335.000 VND
----------------------	-----------------	--	--

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

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam

Khoản vay 1 - Chi nhánh Thăng Long	156.000.000.000	Từ ngày 3 tháng 3 năm 2022 đến ngày 1 tháng 6 năm 2022	Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn trị giá 3.200.000.000 VND và trái phiếu dài hạn trị giá 10.000.000.000 VND
------------------------------------	-----------------	--	--

Quyền tài sản liên quan đến hợp đồng phân phối dự án Lương Sơn

Khoản vay 2 - Chi nhánh Thủ Thiêm	38.995.092.451	Từ ngày 14 tháng 1 năm 2022 đến ngày 30 tháng 6 năm 2022	Hợp đồng tiền gửi trị giá 1.000.000.000 VND và trái phiếu trị giá 10.000.000.000 VND
-----------------------------------	----------------	--	--

Khoản vay 3 - Chi nhánh Quảng Ninh	16.397.212.328	Từ ngày 1 tháng 12 năm 2022 đến ngày 31 tháng 12 năm 2022	Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn trị giá 2.700.000.000 VND
------------------------------------	----------------	---	---

Khoản vay 4 - Chi nhánh 4	2.300.000	Ngày 31 tháng 12 năm 2021	Hợp đồng tiền gửi trị giá 37.000.000 VND
---------------------------	-----------	---------------------------	--

Ngân hàng liên doanh Việt Nga - Chi nhánh Đà Nẵng

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

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

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

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

25. VAY (tiếp theo)

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

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

Ngân hàng	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Thăng Long			
Khoản vay 1	50.000.000.000	Ngày 25 tháng 3 năm 2022	7 căn hộ tại chung cư cao tầng TSG Lotus Sài Đồng
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong - Chi nhánh Hai Bà Trưng			
Khoản vay 1	26.666.000.000	Từ ngày 3 tháng 3 năm 2022 đến ngày 1 tháng 6 năm 2022	Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn trị giá 10.020.000.000 VND
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội			
Khoản vay 1	24.500.000.000	Ngày 28 tháng 2 năm 2022	Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn trị giá 5.000.000.000 VND và khoản phải thu trị giá 50.000.000.000 VND
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Hàng Hải Việt Nam - Chi nhánh Long An			
Khoản vay 1	15.000.000.000	Ngày 24 tháng 2 năm 2022	Quyền sử dụng 23 lô đất tại tỉnh Cần Thơ thuộc sở hữu của Đất Xanh Miền Tây
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát Triển TP. Hồ Chí Minh – Chi nhánh Đồng Nai			
Khoản vay 1	10.296.602.740	Ngày 24 tháng 3 năm 2022	Bất động sản tại phường Tam Hiệp, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai
TỔNG CỘNG	<u>859.252.832.220</u>		

25.2 Khoản vay ngắn hạn từ bên khác

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

Đơn vị	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc	Hình thức đảm bảo
FS Capital Pte. Ltd.			
Khoản vay 1	<u>31.313.742.320</u>	Ngày 27 tháng 2 năm 2022	Hợp đồng bảo lãnh từ Tổng Giám đốc Đất Xanh Đông Nam Bộ

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

25. VAY (tiếp theo)

25.3 Các khoản vay dài hạn từ ngân hàng

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

Ngân hàng	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Hình thức đảm bảo vay
Ngân hàng Thương mại Hàng Hải Việt Nam				
Khoản vay 1 – Chi nhánh Sở giao dịch	140.000.000.000	Đến ngày 10 tháng 7 năm 2023	Tài trợ dự án đang triển khai	Quyền sử dụng đất của 53 lô đất thuộc dự án La Maison Premium
Khoản vay 2 – Chi nhánh Long An	42.500.000.000	Từ tháng 26 tháng 3 năm 2022 đến 9 tháng 7 năm 2025	Tài trợ dự án đang triển khai	Quyền sử dụng đất của 2 thửa đất thuộc sở hữu của Đất Xanh Miền Tây
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ thương Việt nam - Chi nhánh Đà Nẵng				
Khoản vay 1	11.124.997.000	Từ ngày 15 tháng 4 năm 2021 đến ngày 15 tháng 4 năm 2023	Mua trụ sở văn phòng	Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn trị giá 17.800.000.000 VND; Bất động sản tại số 94 Ỗ Lan Nguyễn Phi, phường Hòa Cường Bắc, quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng
Các ngân hàng khác				
Các khoản vay khác	14.885.123.596	Từ ngày 26 tháng 1 năm 2022 đến ngày 15 tháng 12 năm 2027	Mua phương tiện vận tải	Các phương tiện vận tải với giá trị còn lại là 15.078.066.912 VND.
TỔNG CỘNG	<u>208.510.120.596</u>			
<i>Trong đó:</i>				
Dài hạn	97.178.457.436			
Đến hạn trả	111.331.663.160			

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

Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh

B09-DN/HN

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

26. VỐN CHỦ SỞ HỮU

26.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Phụ trội hợp nhất	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
Năm trước							
Số đầu năm	3.000.000.000.000	-	(9.350.460.000)	5.083.303.511	461.504.867.883	1.621.291.619.893	5.078.529.331.287
Phát hành cổ phiếu	224.710.220.000	340.683.172.475	-	-	-	-	565.393.392.475
Góp vốn từ cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	443.091.153.000	443.091.153.000
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	873.250.678.942	262.287.806.786	1.135.538.485.728
Cổ tức đã công bố	-	-	-	-	(529.800.000.000)	-	(529.800.000.000)
Cổ tức trả cho cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	(379.084.296.464)	(379.084.296.464)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(43.212.034.185)	(21.439.385.060)	(64.651.419.245)
Tặng tài sản hữu tại các công ty con	-	-	-	-	(305.836.795.091)	(232.671.703.042)	(538.508.498.133)
Tặng do mua công ty con	-	-	-	-	-	157.967.239.942	157.967.239.942
Giảm do thanh lý công ty con	-	-	-	-	-	(29.302.370.726)	(29.302.370.726)
Khác	-	-	-	-	83.852.564	80.388.290	164.240.854
Số cuối năm	3.224.710.220.000	340.683.172.475	(9.350.460.000)	5.083.303.511	455.990.570.113	1.822.220.452.619	5.839.337.258.718

VND

Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh

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

26. VỐN CHỦ SỜ HỮU (tiếp theo)

26.1 *Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu (tiếp theo)*

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Phụ trội hợp nhất	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
Năm nay							VND
Số đầu năm	3.224.710.220.000	340.683.172.475	(9.350.460.000)	5.083.303.511	455.990.570.113	1.822.220.452.619	5.839.337.258.718
Phát hành cổ phiếu (i)	357.301.860.000	764.677.916.235	-	-	-	-	1.121.979.776.235
Góp vốn từ cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	311.740.283.665	311.740.283.665
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	538.795.531.509	334.666.878.490	873.462.409.999
Cổ tức trả cho cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	(298.591.819.793)	(298.591.819.793)
Trích quỹ khen thưởng. phúc lợi	-	-	-	-	(53.514.208.854)	(19.314.499.799)	(72.828.708.653)
Tăng tỷ lệ sở hữu tại các công ty con	-	-	-	-	573.523.898	(573.523.898)	-
Tăng do mua công ty con	-	-	-	-	-	5.108.628.099	5.108.628.099
Giảm do thanh lý công ty con	-	-	-	-	-	(16.682.784.765)	(16.682.784.765)
Số cuối năm	3.582.012.080.000	1.105.361.088.710	(9.350.460.000)	5.083.303.511	941.845.416.666	2.138.573.614.618	7.763.525.043.505

(i) Vào ngày 29 tháng 4 năm 2021, Công ty đã hoàn tất việc phát hành 35.730.186 cổ phiếu phổ thông với giá phát hành 32.000 VND/cổ phiếu theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 05/2021/NQ-DXS/ĐHĐCĐ ngày 29 tháng 3 năm 2021. Việc tăng vốn này đã được Sờ Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh thông qua khi cấp GCNĐKDN điều chỉnh lần thứ 14 ngày 24 tháng 5 năm 2021.

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

26. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

26.2 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

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

26.3 Cổ phiếu phổ thông

	Số cuối năm	Số cổ phiếu Số đầu năm
Cổ phiếu được phép phát hành	358.051.208	322.471.022
Cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	358.051.208	322.471.022
Cổ phiếu đang lưu hành <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	358.051.208	322.471.022
Mệnh giá cổ phiếu là 10.000 VND/cổ phần.		

26.4 Lãi trên cổ phiếu

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

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận sau thuế (VND)	538.795.531.509	873.250.678.942
Trừ: Quỹ khen thưởng, phúc lợi (VND) (i)	-	(53.514.208.854)
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đồng sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	538.795.531.509	819.736.470.088
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm (cổ phiếu)	344.104.915	310.035.004
Lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	<u>1.566</u>	<u>2.644</u>

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

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

26. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

26.4 Lãi trên cổ phiếu (tiếp theo)

(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.

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

27. DOANH THU

27.1 Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Tổng doanh thu	4.370.953.925.441	3.256.082.866.956
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu dịch vụ bất động sản</i>	2.978.284.014.685	2.661.215.700.469
<i>Doanh thu từ bán căn hộ, nhà phố và đất nền</i>	1.329.361.387.691	429.140.801.862
<i>Doanh thu từ hợp đồng xây dựng</i>	-	140.927.454.545
<i>Doanh thu khác</i>	63.308.523.065	24.798.910.080
Các khoản giảm trừ doanh thu	(42.147.770.528)	(6.870.425.242)
DOANH THU THUẦN	4.328.806.154.913	3.249.212.441.714
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu với bên khác</i>	3.678.841.692.615	2.554.978.930.626
<i>Doanh thu với bên liên quan (Thuyết minh số 33)</i>	649.964.462.298	694.233.511.088

27.2 Doanh thu hoạt động tài chính

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

28. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

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



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

29. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

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

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí bán hàng	689.419.343.886	485.329.088.001
Chi phí lương	342.488.676.674	251.966.635.854
Chi phí quảng cáo	178.312.478.245	119.892.560.691
Chi phí hỗ trợ lãi vay	63.765.446.507	-
Chi phí môi giới	5.616.232.544	7.621.720.603
Chi phí khấu hao và hao mòn	4.711.259.590	3.084.864.224
Chi phí khác	100.141.482.870	102.763.306.629
Chi phí quản lý doanh nghiệp	706.172.615.429	436.563.121.900
Chi phí lương	255.215.363.193	193.025.625.823
Chi phí dự phòng	259.040.729.328	81.645.404.888
Chi phí dịch vụ mua ngoài	72.890.244.766	62.468.915.137
Chi phí khấu hao và hao mòn	18.397.713.693	17.264.743.763
Chi phí lợi thế thương mại	21.325.291.675	9.228.029.015
Chi phí khác	79.303.272.774	72.930.403.274
TỔNG CỘNG	<u>1.395.591.959.315</u>	<u>921.892.209.901</u>

31. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập khác	33.931.152.852	95.445.019.089
Thu nhập từ phạt vi phạm hợp đồng	30.515.632.139	92.496.078.874
Khác	3.415.520.713	2.948.940.215
Chi phí khác	69.773.740.002	53.577.558.022
Chi phí liên quan đến hoạt động dự án	20.085.340.080	-
Chi phí phạt chậm nộp thuế	20.159.495.163	34.318.208.954
Chi phí phạt thanh lý hợp đồng	4.725.239.028	16.660.385.597
Khác	24.803.665.731	2.598.963.471
(LỖ) LỢI NHUẬN KHÁC	<u>(35.842.587.150)</u>	<u>41.867.461.067</u>

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

32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

32.1 Chi phí thuế TNDN

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	258.426.760.254	313.843.353.983
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu (thừa) trong những năm trước	1.474.993.094	(214.621.980)
Chi phí (thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	66.692.843.972	(5.003.122.787)
TỔNG CỘNG	<u>326.594.597.320</u>	<u>308.625.609.216</u>

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	<u>1.200.057.007.319</u>	<u>1.444.164.094.944</u>
Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Nhóm Công ty	240.011.401.464	288.832.818.989
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Lỗi thuế trong năm chưa ghi nhận thuế hoãn lại	79.817.010.771	24.101.191.682
Chi phí không được trừ	6.499.177.103	7.544.413.066
Phân bổ lợi thế thương mại	4.265.058.335	1.845.605.801
Điều chỉnh thuế TNDN trích (thừa) thiếu trong những năm trước	1.474.993.094	(214.621.980)
Lỗi thuế năm trước chuyển sang	(1.233.983.981)	(462.677.282)
Giảm thuế TNDN	(5.156.295.462)	(25.372.851.162)
Khác	917.235.996	12.351.730.102
Chi phí thuế TNDN	<u>326.594.597.320</u>	<u>308.625.609.216</u>

32.2 Thuế TNDN hiện hành

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

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

32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

32.3 Thuế TNDN hoãn lại

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

				VND	
		<i>Bảng cân đối kế toán hợp nhất</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất</i>	
		<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại					
Lợi nhuận nội bộ chưa thực hiện	24.085.126.399	26.344.789.859		(2.259.663.460)	18.812.696.901
Chi phí phải trả	5.245.519.184	2.155.076.644		3.090.442.538	(4.036.255.805)
Dự phòng các khoản phải thu	109.508.299	282.072.001		(172.563.702)	-
Khác	7.582.735	7.582.735		-	(3.646.566.880)
	<u>29.447.736.617</u>	<u>28.789.521.239</u>			
Thuế thu nhập hoãn lại					
Dự phòng các khoản đầu tư	(67.982.944.570)	(3.272.915.343)		(64.710.029.227)	(3.272.915.343)
Khác	(5.494.866.207)	(2.853.836.086)		(2.641.030.121)	(2.853.836.086)
	<u>(73.477.810.777)</u>	<u>(6.126.751.429)</u>			
Thu nhập/(chi phí) thuế TNDN hoãn lại thuần tính vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất				<u>(66.692.843.972)</u>	<u>5.003.122.787</u>

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

33. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Năm nay	Năm trước
Hà An	Công ty cùng tập đoàn	Doanh thu từ dịch vụ môi giới	648.163.113.248	467.663.998.579
		Kí quỹ thực hiện dịch vụ	543.000.000.000	1.141.450.000.000
		Phí thuê văn phòng	1.884.643.050	-
		Tạm hoàn ứng cho chủ đầu tư	2.630.400.000.000	586.750.000.000
		Cho vay	-	477.000.000.000
		Thu hồi vốn cho vay	-	477.000.000.000
		Lãi cho vay	-	8.232.328.767
DXG	Công ty mẹ	Doanh thu từ dịch vụ môi giới	1.801.349.050	47.840.050.410
		Hoàn trả vốn HĐHTKD	15.266.000.000	-
		Chia cổ tức	-	479.469.000.000
		Nhận hoàn vốn HĐHTKD	-	376.932.859.350
		Doanh thu từ bán căn hộ	-	47.385.634.545
		Lợi nhuận phân chia từ HĐHTKD	43.367.677.784	11.964.886.508
		Dịch vụ tư vấn phát triển dự án	12.860.293.810	-
Công ty Cổ phần Đất Xanh E&C ("DXEC")	Công ty cùng tập đoàn	Kí quỹ môi giới dự án	9.200.000.000	16.800.000.000
		Nhận chuyển nhượng BĐS	4.310.119.998	-
		Doanh thu dịch vụ môi giới	-	56.407.363.637
		Góp vốn theo HĐHTKD	-	6.784.891.779
Công ty cổ phần Vicco Sài Gòn ("Vicco Saigon")	Công ty cùng tập đoàn	Phí thuê văn phòng	6.858.234.360	4.918.301.370
		Doanh thu dịch vụ môi giới	-	22.918.719.091
Công ty cổ phần Xây dựng FBV ("FBV")	Công ty cùng tập đoàn	Nhận góp vốn theo HĐHTKD	-	14.185.405.800
		Chi phí dịch vụ dự án	-	5.823.063.187
		Kí quỹ môi giới dự án	-	182.382.257.533

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

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

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

VND

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<i>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</i>				
Hà An	Công ty cùng Tập đoàn	Doanh thu dịch vụ môi giới	702.882.227.680	373.314.546.386
DXI	Công ty cùng Tập đoàn	Doanh thu dịch vụ môi giới	60.686.692.798	60.686.692.798
FBV	Công ty cùng Tập đoàn	Doanh thu dịch vụ môi giới	12.210.591.000	27.454.432.234
DXG	Công ty mẹ	Doanh thu dịch vụ môi giới	1.799.978.628	23.551.779.175
			777.579.490.106	485.007.450.593
<i>Phải thu khác</i>				
Hà An	Công ty cùng Tập đoàn	Ký quỹ môi giới Tạm hoàn ứng cho chủ đầu tư Ký quỹ thuê mặt bằng	1.684.450.000.000 1.578.882.475.033 500.000.000	1.141.450.000.000 586.750.000.000 -
Charm & CI	Công ty cùng Tập đoàn	Ký quỹ môi giới dự án	182.382.257.533	182.382.257.533
FBV	Công ty cùng Tập đoàn	Góp vốn theo HĐHTKD	27.731.362.520	29.231.362.520
DXG	Công ty mẹ	Ký quỹ Chi hộ	9.633.744.458 2.461.012.482	37.449.744.458 2.461.012.482
DXI	Công ty cùng Tập đoàn	Tiền đặt cọc, kí quỹ dự án	3.500.000.000	-
Vicco Sài Gòn	Công ty cùng Tập đoàn	Tiền đặt cọc thuê văn phòng	1.052.271.720	855.356.760
DXI	Công ty cùng Tập đoàn	Tiền đặt cọc, kí quỹ dự án	3.500.000.000	-
			3.490.593.123.746	1.980.579.733.753
<i>Trả trước cho người bán ngắn hạn</i>				
FBV	Công ty cùng Tập đoàn	Xây dựng nhà mẫu	13.715.521.156	5.549.916.025
DXI	Công ty cùng Tập đoàn	Trả trước dịch vụ môi giới	1.320.282.500	2.849.369.450
DXG	Công ty mẹ	Trả trước dịch vụ môi giới	96.526.734	96.526.734
			15.132.330.390	8.495.812.209

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

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

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

VND				
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Phải trả người bán ngắn hạn				
DXG	Công ty mẹ	Lợi nhuận phân chia từ HĐHTKD	85.916.661.327	38.212.215.765
DXEC	Công ty cùng tập đoàn	Chi phí dịch vụ dự án	12.146.323.191	-
Vicco Sài Gòn	Công ty cùng tập đoàn	Chi phí thuê văn phòng	1.764.173.318	-
Ha An	Công ty cùng tập đoàn	Chi phí thuê mặt bằng	1.551.011.550	-
			101.378.169.386	38.212.215.765
Phải trả ngắn hạn khác				
DXG	Công ty mẹ	Góp vốn theo HĐHTKD	124.913.184.000	140.179.184.000
Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Dịch vụ Hà Thuận Hùng FBV	Công ty cùng Tập đoàn	Góp vốn theo HĐHTKD	10.000.000.000	10.000.000.000
	Công ty cùng Tập đoàn	Nhận ký quỹ	50.000.000	-
Ha An	Công ty cùng tập đoàn	Thu hộ	2.611.369.904	-
			137.574.553.904	150.179.184.000
Các giao dịch với các bên liên quan khác				
Thu nhập của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng giám đốc:				
			<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
			VND	VND
Lương và thưởng			6.225.139.939	5.015.090.828

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

34. CÁC CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

Nhóm Công ty 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 được trình bày như sau:

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đến 1 năm	7.129.311.140	9.094.133.220
Trên 1 đến 5 năm	3.121.751.373	2.938.785.286
TỔNG CỘNG	<u>10.251.062.513</u>	<u>12.032.918.506</u>

35. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

Nhóm Công ty lựa chọn các bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là bộ phận báo cáo chính yếu vì rủi ro và tỷ suất sinh lời của Nhóm Công ty bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về sản phẩm và dịch vụ do Nhóm Công ty cung cấp. Các bộ phận theo khu vực địa lý là bộ phận báo cáo thứ yếu. Các hoạt động kinh doanh của Nhóm Công ty được tổ chức và quản lý theo tính chất của sản phẩm và dịch vụ do Nhóm Công ty 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.

Nhóm Công ty chủ yếu hoạt động trong lĩnh vực là dịch vụ môi giới bất động sản và đầu tư và phát triển dự án bất động sản.

Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh

B09-DN/HN

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

35. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

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

	Dịch vụ bất động sản	Đầu tư và phát triển dự án bất động sản	Loại trừ	Tổng cộng
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021				
Doanh thu thuần				
Doanh thu hoạt động kinh doanh	3.639.998.390.907	1.329.361.387.691	(640.553.623.685)	4.328.806.154.913
Kết quả hoạt động kinh doanh				
Lợi nhuận gộp của bộ phận	2.127.985.433.549	565.584.096.001	(32.225.883.393)	2.661.343.646.157
Chi phí không phân bổ				(1.395.591.959.315)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh				1.265.751.686.842
Doanh thu hoạt động tài chính				49.521.699.846
Chi phí tài chính				(79.373.792.219)
Lỗ khác				(35.842.587.150)
Lợi nhuận trước thuế				1.200.057.007.319
Chi phí thuế TNDN				(259.901.753.348)
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại				(66.692.843.972)
Lợi nhuận thuần sau thuế				873.462.409.999
Lợi ích cổ đông không kiểm soát				334.666.878.490
Lợi nhuận sau thuế cổ đông công ty mẹ				538.795.531.509
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021				
Tài sản và công nợ				
Tài sản bộ phận	12.339.175.750.655	2.417.016.068.189	(1.330.726.969.363)	13.425.464.849.481
Tài sản không phân bổ				1.722.346.378.318
Tổng tài sản				15.147.811.227.799
Công nợ bộ phận	7.236.475.304.135	696.969.712.342	(1.319.257.581.971)	6.614.187.434.506
Công nợ không phân bổ				770.098.749.788
Tổng công nợ				7.384.286.184.294

Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh

B09-DN/HN

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

35. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh (tiếp theo)

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Nhóm Công ty như sau: (tiếp theo)

	Dịch vụ bất động sản	Đầu tư và phát triển dự án bất động sản	Loại trừ	Tổng cộng
				VND
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020				
Doanh thu thuần				
Doanh thu hoạt động kinh doanh	3.714.475.528.996	429.140.801.862	(894.403.889.144)	3.249.212.441.714
Kết quả hoạt động kinh doanh				
Lợi nhuận gộp của bộ phận	2.229.785.695.117	139.317.358.383	(32.827.682.581)	2.336.275.370.919
Chi phí không phân bổ				1.414.383.161.018
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh				34.325.077.964
Doanh thu hoạt động tài chính				(46.411.605.105)
Chi phí tài chính				41.867.461.067
Lợi nhuận khác				1.444.164.094.944
Lợi nhuận trước thuế				(313.628.732.003)
Chi phí thuế TNDN				5.003.122.787
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại				1.135.538.485.728
Lợi nhuận thuần sau thuế				262.287.806.786
Lợi ích cổ đông không kiểm soát				873.250.678.942
Lợi nhuận sau thuế cổ đông công ty mẹ				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020				
Tài sản và công nợ				
Tài sản bộ phận	8.394.528.217.724	2.060.153.418.795	(789.133.424.732)	9.665.548.211.787
Tài sản không phân bổ				1.429.493.073.724
Tổng tài sản				11.095.041.285.511
Công nợ bộ phận	4.875.613.233.333	264.023.687.925	(716.844.594.137)	4.422.792.327.121
Công nợ không phân bổ				832.911.699.672
Tổng công nợ				5.255.704.026.793

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

36. SỰ KIỆN QUAN TRỌNG TRONG NĂM

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

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

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

Phạm Võ Quang Đại
Người lập

Nguyễn Huỳnh Quang Tuấn
Kế toán trưởng

Phạm Thị Nguyên Thanh
Tổng Giám đốc

Ngày 21 tháng 3 năm 2022