

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh

Báo cáo tài chính riêng

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



Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Báo cáo kiểm toán độc lập	3 - 4
Bảng cân đối kế toán riêng	5 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	11 - 44

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

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

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

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

ỦY BAN KIỂM TOÁN

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

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

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

KIỂM TOÁN VIÊN

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

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

- lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho 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 riêng; và
- lập báo cáo tài chính riêng trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính riêng của 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. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của 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.

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính riêng kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2021, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng 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 riêng.

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 để ngày 15 tháng 2 năm 2022.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất nói trên để có được các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Bùi Ngọc Đức
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 3 tháng 3 năm 2022

Số tham chiếu: 61281235/22630633

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh (“Công ty”) được lập ngày 3 tháng 3 năm 2022 và được trình bày từ trang 5 đến trang 44, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng vào ngày 31 tháng 12 năm 2021, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính riêng của 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 riêng và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng 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 riêng 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 riêng của 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 riêng. 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 riêng 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 Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng 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 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 Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính riêng.

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.

11/03/2022
11/03/2022
11/03/2022
11/03/2022
11/03/2022

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2021, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng 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 riêng.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



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



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

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 3 tháng 3 năm 2022

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
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		4.368.370.397.220	2.717.483.851.406
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	5	330.872.484.671	126.085.142.343
111	1. Tiền		210.872.484.671	16.085.142.343
112	2. Các khoản tương đương tiền		120.000.000.000	110.000.000.000
120	II. Đầu tư ngắn hạn		15.230.000.000	15.230.000.000
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6	15.230.000.000	15.230.000.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		2.083.330.966.785	783.473.221.636
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7	203.258.295.434	169.042.330.412
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	8	159.879.090.872	161.931.293.100
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	9	2.035.934.820	72.296.113.717
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	10	1.760.705.558.620	393.432.012.300
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	11	(42.547.912.961)	(13.228.527.893)
140	IV. Hàng tồn kho	12	1.923.712.112.635	1.789.743.068.489
141	1. Hàng tồn kho		1.923.712.112.635	1.789.743.068.489
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		15.224.833.129	2.952.418.938
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		15.224.833.129	2.952.418.938

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (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		10.445.270.248.427	8.678.682.052.580
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		3.655.463.000	11.167.463.000
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	9	2.125.000.000	9.637.000.000
216	2. Phải thu dài hạn khác		1.530.463.000	1.530.463.000
220	II. Tài sản cố định		9.999.381.646	12.915.874.407
221	1. Tài sản cố định hữu hình	13	7.893.830.816	9.897.024.654
222	Nguyên giá		26.522.484.087	29.387.866.306
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(18.628.653.271)	(19.490.841.652)
227	2. Tài sản cố định vô hình	14	2.105.550.830	3.018.849.753
228	Nguyên giá		8.883.412.007	8.477.412.007
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(6.777.861.177)	(5.458.562.254)
230	III. Bất động sản đầu tư	15	69.455.197.484	72.735.571.032
231	1. Nguyên giá		75.492.863.966	77.572.433.258
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(6.037.666.482)	(4.836.862.226)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		1.892.724.995	3.332.724.995
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		1.892.724.995	3.332.724.995
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	16	10.214.281.720.358	8.448.109.303.988
251	1. Đầu tư vào công ty con		10.232.358.927.425	8.587.351.944.217
254	2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(18.077.207.067)	(139.242.640.229)
260	VI. Tài sản dài hạn khác		145.985.760.944	130.421.115.158
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	17	140.017.742.751	126.279.874.595
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	30.3	4.578.018.193	2.751.240.563
268	3. Tài sản dài hạn khác		1.390.000.000	1.390.000.000
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		14.813.640.645.647	11.396.165.903.986

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (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		7.233.658.255.753	5.204.006.802.607
310	I. Nợ ngắn hạn		4.669.208.594.026	2.702.260.426.828
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	18	123.702.688.633	116.872.776.002
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	19	432.301.815.686	275.124.054.871
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	20	251.146.684.265	21.179.661.497
314	4. Phải trả người lao động		8.578.224.968	9.387.506.471
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	21	25.904.726.686	23.502.058.574
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		24.875.742.042	113.125.514
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	22	1.421.335.952.745	1.650.777.031.554
320	8. Vay ngắn hạn	23	2.352.127.280.387	564.943.682.468
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		29.235.478.614	40.360.529.877
330	II. Nợ dài hạn		2.564.449.661.727	2.501.746.375.779
337	1. Phải trả dài hạn khác	22	2.001.477.389.000	2.006.433.875.777
338	2. Vay dài hạn	23	562.972.272.727	495.312.500.002
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		7.579.982.389.894	6.192.159.101.379
410	I. Vốn chủ sở hữu	24.1	7.579.982.389.894	6.192.159.101.379
411	1. Vốn cổ phần		5.977.730.480.000	5.200.346.670.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		5.977.730.480.000	5.200.346.670.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		10.677.980.806	10.677.980.806
415	3. Cổ phiếu quỹ		(2.500.560.000)	(2.500.560.000)
418	4. Quỹ đầu tư phát triển		76.946.451.831	76.946.451.831
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		1.517.128.037.257	906.688.558.742
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kể đến cuối năm trước		129.304.748.742	661.784.225.774
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm này		1.387.823.288.515	244.904.332.968
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		14.813.640.645.647	11.396.165.903.986

Lê Thị Thanh Hương
Người lập

Bùi Thanh Thảo
Kế toán trưởng

Bùi Ngọc Đức
Tổng Giám đốc

Ngày 3 tháng 3 năm 2022

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


VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
10	1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	25.1	208.636.727.338	115.624.647.551
11	2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	26	(29.641.280.666)	(24.769.056.815)
20	3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		178.995.446.672	90.855.590.736
21	4. Doanh thu hoạt động tài chính	25.2	1.842.909.406.241	562.834.669.431
22 23	5. Chi phí tài chính <i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	27	(162.019.005.038) (205.039.432.035)	(267.664.920.650) (111.851.495.179)
25	6. Chi phí bán hàng	28	(7.685.419.438)	(6.398.418.658)
26	7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	28	(250.270.750.880)	(130.313.695.894)
30	8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		1.601.929.677.557	249.313.224.965
31	9. Thu nhập khác	29	10.525.679.023	5.661.213.125
32	10. Chi phí khác	29	(391.157.201)	(5.225.215.764)
40	11. Lợi nhuận khác	29	10.134.521.822	435.997.361
50	12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		1.612.064.199.379	249.749.222.326
51	13. Chi phí thuế TNDN hiện hành	30.1	(226.067.688.494)	(7.386.670.479)
52	14. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	30.3	1.826.777.630	2.541.781.121
60	15. Lợi nhuận sau thuế TNDN		1.387.823.288.515	244.904.332.968


Lê Thị Thanh Hương
Người lập


Bùi Thanh Thảo
Kế toán trưởng




Bùi Ngọc Đức
Tổng Giám đốc

Ngày 3 tháng 3 năm 2022

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

VND


Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		1.612.064.199.379	249.749.222.326
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn tài sản cố định và bất động sản đầu tư	13, 14, 15	6.660.633.294	7.004.107.307
03	(Hoàn nhập dự phòng) dự phòng		(91.846.048.094)	142.926.266.799
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(1.786.609.027.327)	(562.834.669.431)
06	Chi phí đi vay	27	220.135.529.952	128.116.504.721
08	Lỗ từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		(39.594.712.796)	(35.038.568.278)
09	Giảm các khoản phải thu		83.308.068.518	36.037.351.132
10	Tăng hàng tồn kho		(133.969.044.146)	(83.687.425.661)
11	(Giảm) tăng các khoản phải trả		(187.101.012.220)	1.519.718.778.248
12	Tăng chi phí trả trước		(26.010.282.347)	(47.316.952.079)
14	Tiền lãi vay đã trả		(108.390.610.117)	(120.076.530.101)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(3.428.244.812)	(88.323.859.091)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(11.125.051.263)	(22.047.317.301)
20	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động kinh doanh		(426.310.889.183)	1.159.265.476.869
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định		(2.258.413.635)	(4.120.201.150)
22	Tiền thu do thanh lý tài sản cố định		680.148.121	-
23	Tiền chi cho vay		(969.467.081.450)	(182.735.336.165)
24	Tiền thu hồi cho vay		1.047.239.260.347	307.100.000.000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(6.352.224.000.000)	(1.345.732.000.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		4.734.867.548.000	398.103.011.520
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức được chia		332.513.497.401	494.009.764.127
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(1.208.649.041.216)	(333.374.761.668)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (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			
33	Tiền thu từ đi vay		3.195.347.272.727	874.300.000.000
34	Tiền trả nợ gốc vay		(1.355.600.000.000)	(1.855.540.938.800)
36	Tiền chi trả cổ tức	24.2	-	(1.370.425)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động tài chính		1.839.747.272.727	(981.242.309.225)
50	Tăng (giảm) tiền và tương đương tiền thuần trong năm		204.787.342.328	(155.351.594.024)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		126.085.142.343	281.436.736.367
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	5	330.872.484.671	126.085.142.343


Lê Thị Thanh Hương
Người lập


Bùi Thanh Thảo
Kế toán trưởng


Bùi Ngọc Đức
Tổng Giám đốc



Ngày 3 tháng 3 năm 2022

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

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

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

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

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

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 là 295 (ngày 31 tháng 12 năm 2020: 268).

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 16.1. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (“Tập đoàn”) cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 đề ngày 3 tháng 3 năm 2022.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất nói trên để có được các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn.

2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

Theo đó, báo cáo tài chính riêng được trình bày kèm theo và việc sử dụng các 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 riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và lưu chuyển tiền tệ riêng theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.4 Kỳ kế toán năm

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

2.5 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Hàng tồn kho

Hàng hóa bất động sản

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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)

3.2 *Hàng tồn kho* (tiếp theo)

Hàng tồn kho khác

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

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

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

- Hàng hóa - chi phí mua theo phương pháp thực tế đích danh
- Công cụ dụng cụ - chi phí mua 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 riêng.

3.3 *Các khoản phải thu*

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính riêng 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 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 riêng.

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 riêng 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 riêng.

3.5 *Tài sản vô hình*

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

Nguyên giá tài sản 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 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 riêng khi phát sinh.

Khi tài sản 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 riêng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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)

3.6 *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 đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

Phương tiện vận tải	6 – 10 năm
Thiết bị văn phòng	3 – 6 năm
Phần mềm máy tính, trang web	4 – 5 năm

3.7 *Bất động sản đầu tư*

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm 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, 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 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	30 năm
--------------------------	--------

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán riêng 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 riêng trong năm thanh lý.

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

3.8 *Chi phí đi vay*

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

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

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

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

3.10 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào các công ty con

Các khoản đầu tư vào công ty con mà trong đó Công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối mà Công ty nhận được từ số lợi nhuận thuần lũy kế của công ty con sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi của các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Đầu tư vào các công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối từ lợi nhuận thuần lũy kế của công ty liên kết sau ngày Công ty có ảnh hưởng đáng kể được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

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 kỳ kế toán.

Tăng hoặc giảm số dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3.11 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 Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

3.12 Trái phiếu phát hành

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

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

3.13 Cổ phiếu quỹ

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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 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.

Công ty trích lập các quỹ dự phòng sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của 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 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 riêng.

3.15 Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi 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 khi ghi nhận doanh thu:

Doanh thu dịch vụ tư vấn phát triển bất động sản và các dịch vụ khác

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

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.

Cổ tức

Doanh thu được ghi nhận khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức của Công ty được xác lập.

Tiền cho thuê

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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 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 riêng 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.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi 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 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 riêng.

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

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

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

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 kỳ kế toán khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

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

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi 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 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 hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

3.17 Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của 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 Công ty và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan nêu trên có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm cả các thành viên mật thiết trong gia đình của họ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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 Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh (“DXS”)

Vào ngày 29 tháng 4 năm 2021, Công ty đã hoàn tất chuyển nhượng 35.730.186 cổ phiếu DXS theo kế hoạch chào bán cổ phiếu lần đầu ra công chúng của DXS căn cứ vào Nghị quyết Đại hội Đồng cổ đông số 02/2021/NQ-DXS/ĐHĐCĐ của DXS ngày 27 tháng 1 năm 2021. Theo đó, Công ty cũng chuyển nhượng thêm 34.172.318 cổ phiếu DXS vào ngày 5 tháng 5 năm 2021.

Ngoài ra, vào ngày 7 tháng 5 năm 2021, Công ty cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất Động Sản Hà An (“Hà An”), công ty con, đã nhận chuyển nhượng 14.500.000 cổ phiếu DXS.

4.2 Kế hoạch phát hành trái phiếu quốc tế

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

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	245.153.591	720.872.079
Tiền gửi ngân hàng	210.627.331.080	15.364.270.264
Các khoản tương đương tiền (*)	120.000.000.000	110.000.000.000
TỔNG CỘNG	330.872.484.671	126.085.142.343

(*) 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 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 sáu (6) tháng tại các ngân hàng thương mại và hưởng lãi suất từ 4,9 đến 5%/ năm.

7. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu từ bên khác	115.278.641.331	124.471.156.793
- Các khách hàng mua căn hộ	110.752.371.503	121.855.468.276
- Khách hàng khác	4.526.269.828	2.615.688.517
Phải thu từ bên liên quan (Thuyết minh số 31)	87.979.654.103	44.571.173.619
TỔNG CỘNG	203.258.295.434	169.042.330.412
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (Thuyết minh số 11)	(879.597.738)	(1.560.212.670)
GIÁ TRỊ THUẦN	202.378.697.696	167.482.117.742

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

8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tổng Công ty Xây dựng Thủy lợi 4 - Công ty Cổ phần	91.490.048.921	91.490.048.921
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư và Thương mại Thăng Long	47.385.634.545	47.385.634.545
Khác	21.003.407.406	23.055.609.634
TỔNG CỘNG	159.879.090.872	161.931.293.100
Dự phòng trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 11)	(840.015.000)	(840.015.000)
GIÁ TRỊ THUẦN	159.039.075.872	161.091.278.100

9. PHẢI THU VỀ CHO VAY

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Cho vay bên liên quan (Thuyết minh số 31)	4.160.934.820	81.933.113.717
Trong đó:		
Ngắn hạn	2.035.934.820	72.296.113.717
Dài hạn	2.125.000.000	9.637.000.000
Chi tiết các khoản cho vay tín chấp như sau:		
Bên vay	Số cuối năm	Lãi suất
	VND	
Công ty Cổ phần Sài Gòn Riverview ("Saigon Riverview")	2.125.000.000	10,5%
Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Nha Trang ("Dầu khí Nha Trang")	2.035.934.820	từ 7,5% đến 15%
TỔNG CỘNG	4.160.934.820	

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

10. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tạm ứng góp vốn	1.490.000.000.000	-
Vốn góp của các hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD")	139.646.377.826	225.912.377.826
- Các bên liên quan	124.913.184.000	140.179.184.000
- Công ty Cổ phần Vina Holdings	-	71.000.000.000
- Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn	14.733.193.826	14.733.193.826
Tạm ứng đầu tư	71.980.914.000	72.021.714.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Việt Tín	48.600.000.000	48.600.000.000
- Khác	23.380.914.000	23.421.714.000
Ký quỹ, ký cược	42.020.395.103	43.020.395.103
Bên liên quan thu hộ	-	23.382.852.455
Tạm ứng nhân viên	10.998.882.222	11.667.641.301
Khác	6.058.989.469	17.427.031.615
TỔNG CỘNG	1.760.705.558.620	393.432.012.300
Dự phòng phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 11)	(40.828.300.223)	(10.828.300.223)
GIÁ TRỊ THUẦN	1.719.877.258.397	382.603.712.077
Trong đó:		
<i>Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 31)</i>	1.620.155.170.511	176.058.689.334
<i>Phải thu bên khác</i>	140.550.388.110	217.373.322.966

11. DỰ PHÒNG PHẢI THU NGẮN HẠN KHÓ ĐÒI

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự phòng các khoản đặt cọc, ký quỹ	40.828.300.223	10.828.300.223
Dự phòng các khoản phải thu	879.597.738	1.560.212.670
Dự phòng trả trước cho người bán	840.015.000	840.015.000
TỔNG CỘNG	42.547.912.961	13.228.527.893

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	13.228.527.893	9.544.901.323
Cộng: Dự phòng trích lập trong năm	30.019.385.068	4.033.626.570
Trừ: Hoàn nhập dự phòng trong năm	(700.000.000)	(350.000.000)
Số cuối năm	42.547.912.961	13.228.527.893

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

12. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Bất động sản dở dang (i)	1.882.909.856.021	1.757.779.177.128
Bất động sản thành phẩm	31.374.627.174	31.374.627.174
Công cụ, dụng cụ	450.636.528	419.186.528
Hàng hóa	8.976.992.912	170.077.659
TỔNG CỘNG	<u>1.923.712.112.635</u>	<u>1.789.743.068.489</u>

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

Chi phí lãi vay vốn hóa

Trong năm, Công ty không phát sinh chi phí đi vay vốn hóa (năm trước 37.372.011.164 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 Công ty.

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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

	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tài sản có định khác	Tổng cộng
				VND
Nguyên giá:				
Số đầu năm	18.600.102.298	9.822.269.788	965.494.220	29.387.866.306
Mua trong năm	1.285.354.545	567.059.090	-	1.852.413.635
Thanh lý	(4.717.795.854)	-	-	(4.717.795.854)
Số cuối năm	15.167.660.989	10.389.328.878	965.494.220	26.522.484.087
Trong đó:				
Đã khấu hao hết	2.009.304.624	5.794.297.969	688.630.584	8.492.233.177
Giá trị khấu hao lũy kế:				
Số đầu năm	(11.952.022.119)	(6.786.883.347)	(751.936.186)	(19.490.841.652)
Khấu hao trong năm	(1.964.289.658)	(1.817.215.587)	(74.102.228)	(3.855.607.473)
Thanh lý	4.717.795.854	-	-	4.717.795.854
Số cuối năm	(9.198.515.923)	(8.604.098.934)	(826.038.414)	(18.628.653.271)
Giá trị còn lại:				
Số đầu năm	6.648.080.179	3.035.386.441	213.558.034	9.897.024.654
Số cuối năm	5.969.145.066	1.785.229.944	139.455.806	7.893.830.816

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

14. TÀI SẢN VÔ HÌNH

	VND			
	<i>Phần mềm</i>	<i>Trang web</i>	<i>Tài sản khác</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:				
Số đầu năm	7.509.511.402	657.166.005	310.734.600	8.477.412.007
Mua trong năm	-	406.000.000	-	406.000.000
Số cuối năm	<u>7.509.511.402</u>	<u>1.063.166.005</u>	<u>310.734.600</u>	<u>8.883.412.007</u>
<i>Trong đó:</i>				
<i>Đã hao mòn hết</i>	<i>2.910.002.517</i>	<i>657.166.005</i>	<i>310.734.600</i>	<i>3.877.903.122</i>
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Số đầu năm	(4.490.661.649)	(657.166.005)	(310.734.600)	(5.458.562.254)
Hao mòn trong năm	(1.233.423.929)	(85.874.994)	-	(1.319.298.923)
Số cuối năm	<u>(5.724.085.578)</u>	<u>(743.040.999)</u>	<u>(310.734.600)</u>	<u>(6.777.861.177)</u>
Giá trị còn lại:				
Số đầu năm	<u>3.018.849.753</u>	-	-	<u>3.018.849.753</u>
Số cuối năm	<u>1.785.425.824</u>	<u>320.125.006</u>	-	<u>2.105.550.830</u>

15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	VND
	<i>Nhà cửa và vật kiến trúc</i>
Nguyên giá:	
Số đầu năm và cuối năm	77.572.433.258
Thanh lý	<u>(2.079.569.292)</u>
Số cuối năm	<u>75.492.863.966</u>
Giá trị khấu hao lũy kế:	
Số đầu năm	(4.836.862.226)
Khấu hao trong năm	(1.485.726.898)
Thanh lý	<u>284.922.642</u>
Số cuối năm	<u>(6.037.666.482)</u>
Giá trị còn lại:	
Số đầu năm	<u>72.735.571.032</u>
Số cuối năm	<u>69.455.197.484</u>

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

15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

Thuyết minh bổ sung:

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	4.315.594.985	4.160.140.995
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm	1.514.443.504	1.565.979.548

Các khoản tiền thuê thu được hàng năm trong tương lai được trình bày trong *Thuyết minh số 32*.

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

16. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư vào công ty con (<i>Thuyết minh số 16.1</i>)	10.232.358.927.425	8.587.351.944.217
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	<u>(18.077.207.067)</u>	<u>(139.242.640.229)</u>
TỔNG CỘNG	<u>10.214.281.720.358</u>	<u>8.448.109.303.988</u>

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh

B09-DN

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

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

16.1 Đầu tư vào công ty con

Chi tiết khoản đầu tư vào các công ty con trực tiếp như sau:

Tên công ty con	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Số cuối năm		Số đầu năm	
			Tỷ lệ sở hữu	Giá gốc đầu tư VND	Tỷ lệ sở hữu	Giá gốc đầu tư VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hà An ("Hà An") (i)	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	99,99	7.476.991.224.626	99,99	4.195.017.224.626
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh ("DXS") (ii)	Môi giới BĐS	Đang hoạt động	60,33	2.015.908.236.056	84,19	2.714.910.140.000
Công ty Cổ phần Sài Gòn Riverview ("Saigon Riverview") (iv)	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	99,99	349.650.000.000	99,99	349.650.000.000
Công ty Cổ phần Vicco Sài Gòn ("Vicco Saigon") (iv)	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	99,99	264.605.025.849	99,99	257.855.025.849
Công ty Cổ phần Đất Xanh E&C ("Đất Xanh E&C") (v)	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	96,30	73.500.000.000	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Miền Bắc ("DXI") (iv)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	99,99	51.704.440.894	99,99	51.704.440.894
Công ty Cổ phần Hội An Invest ("Hội An Invest") (iii) và (iv)	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	-	-	100	999.980.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng FBV ("Xây dựng FBV") (vi)	Xây dựng	Đang hoạt động	-	-	51,00	18.235.112.848
TỔNG CỘNG				10.232.358.927.425		8.587.351.944.217
Dự phòng đầu tư vào công ty con				(18.077.207.067)		(139.242.640.229)
GIÁ TRỊ THUẬN				10.214.281.720.358		8.448.109.303.988

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

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

16.1 Đầu tư vào công ty con (tiếp theo)

- (i) Công ty đã góp thêm vốn vào Hà An với số tiền là 3.281.974.000.000 VND theo Nghị quyết số 08a/2021/NQ-HĐQT ngày 6 tháng 6 năm 2021, Nghị quyết số 17a/2021/NQ-HĐQT ngày 9 tháng 9 năm 2021.
- (ii) Công ty đã tiến hành chuyển nhượng 69.902.504 cổ phiếu cổ phiếu nắm giữ tại DXS. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021, 57.082.115 cổ phiếu DXS đã được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho các khoản phát hành trái phiếu (*Thuyết minh số 23.2*)
- (iii) Công ty đã tiến hành chuyển nhượng toàn bộ cổ phần nắm giữ tại Hội An Invest cho Hà An theo Nghị quyết số 08/2021/NQ-HĐQT ngày 8 tháng 6 năm 2021.
- (iv) Hội đồng Quản trị của Công ty đã phê duyệt kế hoạch chuyển nhượng toàn bộ cổ phần tại Vicco Saigon, DXI và 52% cổ phần tại Saigon Riverview cho Hội An Invest theo Nghị quyết số 28/2021/NQ-HĐQT ngày 27 tháng 12 năm 2021. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty đã tiến hành các thủ tục cần thiết của việc chuyển nhượng này.
- (v) Công ty đã góp vốn vào Đất Xanh E&C với số tiền là 73.500.000.000 VND theo Nghị quyết số 04/2021/NQ-DXG/HĐQT ngày 8 tháng 3 năm 2021.
- (vi) Công ty đã hoàn tất chuyển nhượng toàn bộ cổ phần nắm giữ tại Xây Dựng FBV cho Đất Xanh E&C theo Nghị quyết số 06/2021/NQ-HĐQT ngày 14 tháng 5 năm 2021.

17. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí hoa hồng môi giới, nhà mẫu	137.642.905.823	124.042.402.840
Khác	2.374.836.928	2.237.471.755
TỔNG CỘNG	140.017.742.751	126.279.874.595



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

18. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả các bên khác	117.668.694.043	90.246.235.573
- Công ty TNHH XD và Xây lắp Điện Thế Minh	28.641.456.653	-
- Công ty TNHH Xây dựng Bình Định	14.664.909.374	14.664.909.374
- Công ty Cổ phần Xây Dựng và Trang trí Nội thất Việt Nhật	12.293.618.112	-
- Công ty Cổ phần Xây lắp và Vật tư Xây dựng	10.988.895.277	10.988.895.277
- Công ty Cổ phần Xây dựng Phước Thành	7.146.670.704	14.930.282.173
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Hưng Long Phát	6.500.000.000	15.806.206.524
- Khác	37.433.143.923	33.855.942.225
Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 31)	6.033.994.590	26.626.540.429
TỔNG CỘNG	123.702.688.633	116.872.776.002

19. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

Số dư thể hiện khoản ứng trước từ các khách hàng mua căn hộ.

20. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	VND			
	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	Số cuối năm
Thuế giá trị gia tăng	16.853.583.617	20.773.663.537	13.887.874.597	23.739.372.557
Thuế TNDN	2.144.374.318	226.067.688.494	3.428.244.812	224.783.818.000
Thuế thu nhập cá nhân	2.181.703.562	18.828.644.936	18.386.854.790	2.623.493.708
TỔNG CỘNG	21.179.661.497	265.669.996.966	35.702.974.199	251.146.684.265

21. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí xây dựng dự án	10.106.212.504	12.029.585.150
Chi phí lãi vay	13.970.786.909	11.472.473.424
Khác	1.827.727.273	-
TỔNG CỘNG	25.904.726.686	23.502.058.574

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

22. PHẢI TRẢ KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Nhận góp vốn theo HĐHTKD từ các bên liên quan	1.265.159.629.975	1.455.810.629.975
Phải trả lãi vay	74.706.863.012	-
Phải trả các khoản đầu tư	52.326.114.777	52.286.114.777
- Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng và Đô thị Dầu khí	46.726.595.200	46.726.595.200
- Khác	5.599.519.577	5.559.519.577
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	15.855.121.052	130.486.662.138
Thu hộ tiền cho chủ đầu tư dự án	5.487.926.863	5.532.347.020
Đặt cọc từ khách hàng mua căn hộ	3.425.387.336	2.871.769.496
Khác	4.374.909.730	3.789.508.148
	<u>1.421.335.952.745</u>	<u>1.650.777.031.554</u>
Dài hạn		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	<u>2.001.477.389.000</u>	<u>2.006.433.875.777</u>
TỔNG CỘNG	<u>3.422.813.341.745</u>	<u>3.657.210.907.331</u>
<i>Trong đó:</i>		
Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 31)	3.349.916.111.552	3.582.443.100.995
Phải trả bên khác	72.897.230.193	74.767.806.336

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

23. VAY VÀ NỢ

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	2.352.127.280.387	564.943.682.468
Vay từ bên liên quan (Thuyết minh số 23.1)	2.167.000.000.000	-
Trái phiếu (Thuyết minh số 23.2)	185.127.280.387	329.696.902.141
Vay dài hạn đến hạn trả	-	235.246.780.327
Dài hạn	562.972.272.727	495.312.500.002
Trái phiếu (Thuyết minh số 23.3)	562.972.272.727	495.312.500.002
TỔNG CỘNG	<u>2.915.099.553.114</u>	<u>1.060.256.182.470</u>

Tình hình tăng giảm các khoản vay như sau:

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	1.060.256.182.470	2.025.385.509.703
Vay trong năm	3.207.000.000.000	1.116.000.000.000
Trả nợ gốc vay và trái phiếu	(1.355.600.000.000)	(2.089.540.938.800)
Chi phí phát hành trái phiếu	(11.652.727.273)	(7.700.000.000)
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	15.096.097.917	16.111.611.567
Số cuối năm	<u>2.915.099.553.114</u>	<u>1.060.256.182.470</u>

23.1 Vay bên liên quan

Bên liên quan	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn	Mục đích	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
Hội An Invest (*)	1.087.000.000.000	2 năm	Bổ sung vốn lưu động	10,5%	Tín chấp
Công ty Cổ phần Đầu tư Phước Sơn ("Phước Sơn")	1.080.000.000.000	1 tháng	Bổ sung vốn lưu động	4%	Tín chấp
Tổng Cộng	<u>2.167.000.000.000</u>				

(*) Hội An Invest có quyền yêu cầu Công ty hoàn trả trước hạn đối với khoản cho vay này.

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

23. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

23.2 Trái phiếu ngắn hạn

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

Tổ chức thu xếp phát hành	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn	Mục đích	Hình thức đảm bảo
Công ty Cổ Phần Chứng Khoán Bản Việt (*)				
Ngày phát hành 28 tháng 5 năm 2019	188.000.000.000	5 năm	Bổ sung vốn lưu động	Tín chấp
Chi phí phát hành trái phiếu chưa phân bổ	(2.872.719.613)			
TỔNG CỘNG	185.127.280.387			

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

- Ngày đến hạn: 5 năm kể từ ngày phát hành.
- Chuyển đổi: Trái phiếu có thể được chuyển đổi toàn bộ hoặc một phần, sau tròn 1 năm kể từ ngày phát hành.
Hội đồng Quản trị của Công ty đã thông qua kế hoạch phát hành 4.503.828 cổ phiếu nhằm chuyển đổi 90 trái phiếu có tổng mệnh giá là 90 tỷ VND theo Nghị quyết số 01/2022/NQ-DXG/HĐQT ngày 10 tháng 1 năm 2022 (Thuyết minh số 34).
- Lãi suất: 7%/năm
- Giá chuyển đổi: 19.983 VND/cổ phiếu tại Thông báo điều chỉnh giá chuyển đổi ngày 9 tháng 9 năm 2021 theo Nghị quyết Đại hội Đồng cổ đông số 01/2021/NQ-DXG/ĐHĐCĐ ngày 26 tháng 6 năm 2021 và Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 15/2021/NQ-DXG/HĐQT ngày 30 tháng 7 năm 2021.
- Quyền mua lại trước hạn: Trong khoảng thời gian từ tháng thứ 38 đến tháng thứ 48 của thời hạn phát hành trái phiếu. Công ty được quyền mua lại trước hạn với tổng giá trị không vượt quá 20% tổng giá trị trái phiếu. Lãi suất áp dụng đối với trái phiếu được mua lại trước hạn là 10,5%/năm. Trong năm 2021, Công ty đã tiến hành mua lại trước hạn 46 trái phiếu trị giá 46 tỷ VND tương đương 20% tổng giá trị trái phiếu phát hành.
- Mục đích: Phát triển quỹ đất, bổ sung vốn lưu động và cơ cấu lại nguồn vốn hoạt động của Công ty.

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

23. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

23.3 Trái phiếu dài hạn

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

<i>Tổ chức thu xếp phát hành</i>	<i>Số cuối năm (VND)</i>	<i>Kỳ hạn</i>	<i>Mục đích</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
Công ty Cổ Phần Chứng Khoán SSI				
Ngày phát hành 18 tháng 3 năm 2021	370.000.000.000	2 năm	Bổ sung vốn lưu động	51.082.115 cổ phiếu DXS
Chi phí phát hành trái phiếu chưa phân bổ	<u>(6.475.000.000)</u>			
	<u>363.525.000.000</u>			
Công ty Cổ Phần Chứng Khoán Ngân Hàng Công Thương Việt Nam				
Ngày phát hành 31 tháng 12 năm 2021	200.000.000.000	4 năm	Bổ sung vốn lưu động	6.000.000 cổ phiếu DXS
Chi phí phát hành trái phiếu chưa phân bổ	<u>(552.727.273)</u>			
	<u>199.447.272.727</u>			
TỔNG CỘNG	<u>562.972.272.727</u>			

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh

B09-DN

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

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU

24.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Năm trước						VND
Số dư đầu năm	5.200.346.670.000	10.677.980.806	(2.500.560.000)	52.616.156.713	725.912.914.753	5.987.053.162.272
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	244.904.332.968	244.904.332.968
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	24.330.295.118	(24.330.295.118)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(39.798.393.861)	(39.798.393.861)
Số dư cuối năm	5.200.346.670.000	10.677.980.806	(2.500.560.000)	76.946.451.831	906.688.558.742	6.192.159.101.379
Năm nay						
Số dư đầu năm	5.200.346.670.000	10.677.980.806	(2.500.560.000)	76.946.451.831	906.688.558.742	6.192.159.101.379
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	1.387.823.288.515	1.387.823.288.515
Cổ phiếu thưởng (*)	777.383.810.000	-	-	-	(777.383.810.000)	-
Số dư cuối năm	5.977.730.480.000	10.677.980.806	(2.500.560.000)	76.946.451.831	1.517.128.037.257	7.579.982.389.894

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

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

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

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

24.2 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

	Năm nay	VND Năm trước
Vốn đã góp của chủ sở hữu		
Số đầu kỳ	5.200.346.670.000	5.200.346.670.000
Cổ phiếu thưởng	777.383.810.000	-
Số cuối kỳ	<u>5.977.730.480.000</u>	<u>5.200.346.670.000</u>
Cổ tức đã công bố và đã trả trong năm		
Cổ tức đã trả	-	1.370.425

24.3 Cổ phiếu phổ thông

	Số cuối năm Số cổ phiếu	Số đầu năm Số cổ phiếu
Cổ phiếu được phép phát hành	597.773.048	520.034.667
Cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	597.773.048	520.034.667
Cổ phiếu quỹ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	(1.747.486)	(1.747.486)
Cổ phiếu đang lưu hành <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	596.025.562	518.287.181

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

25. DOANH THU

25.1 Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu từ dịch vụ tư vấn phát triển bất động sản	143.300.000.000	80.000.000.000
Doanh thu dịch vụ bất động sản	43.367.677.784	18.338.786.463
Doanh thu từ dịch vụ quản lý, cho thuê	20.219.055.388	13.125.720.093
Doanh thu từ bán bất động sản đầu tư	1.749.994.166	4.160.140.995
TỔNG CỘNG	<u>208.636.727.338</u>	<u>115.624.647.551</u>
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu với bên liên quan (Thuyết minh số 31)	202.571.138.187	111.456.968.280
Doanh thu với bên khác	6.065.589.151	4.167.679.271

25.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập từ thanh lý các khoản đầu tư	1.517.650.531.208	61.516.801.520
Thu nhập cổ tức	300.000.000.000	479.469.000.000
Lãi cho vay, lãi tiền gửi	25.258.875.033	21.848.867.911
TỔNG CỘNG	<u>1.842.909.406.241</u>	<u>562.834.669.431</u>

26. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn bán căn hộ và đất nền	-	(21.457.835.819)
Giá vốn dịch vụ tư vấn phát triển bất động sản	14.163.238.041	33.941.051.225
Giá vốn dịch vụ quản lý, cho thuê	13.683.395.975	10.692.376.806
Giá vốn bán bất động sản đầu tư	1.794.646.650	1.565.979.548
Khác	-	27.485.055
TỔNG CỘNG	<u>29.641.280.666</u>	<u>24.769.056.815</u>

27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí đi vay và phát hành trái phiếu (Hoàn nhập) dự phòng đầu tư tài chính	220.135.529.952 (121.165.433.162)	128.116.504.721 139.242.640.229
Khác	63.048.908.248	305.775.700
TỔNG CỘNG	<u>162.019.005.038</u>	<u>267.664.920.650</u>

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

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

	VND	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí bán hàng	7.685.419.438	6.398.418.658
- Chi phí lương	6.960.834.224	3.638.193.975
- Chi phí khấu hao và hao mòn	592.382.251	1.093.879.858
- Chi phí khác	132.202.963	1.666.344.825
Chi phí quản lý doanh nghiệp	250.270.750.880	130.313.695.894
- Chi phí lương	106.804.192.589	80.075.736.513
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	87.532.132.399	20.109.601.883
- Chi phí dự phòng	29.319.385.068	3.983.626.570
- Chi phí khấu hao và hao mòn	4.744.369.106	4.891.492.087
- Chi phí khác	21.870.671.718	21.253.238.841
TỔNG CỘNG	<u>257.956.170.318</u>	<u>136.712.114.552</u>

29. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

	VND	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Thu nhập khác	10.525.679.023	5.661.213.125
- Thu nhập từ phạt vi phạm hợp đồng	9.956.021.321	5.150.772.077
- Khác	569.657.702	510.441.048
Chi phí khác	391.157.201	5.225.215.764
- Chi phí phạt	296.823.180	4.923.580.782
- Khác	94.334.021	301.634.982
LỢI NHUẬN KHÁC	<u>10.134.521.822</u>	<u>435.997.361</u>

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

30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

Các báo cáo thuế của 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 riêng có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

30.1 Chi phí thuế TNDN

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	226.067.688.494	2.751.240.563
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	-	4.635.429.916
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	<u>(1.826.777.630)</u>	<u>(2.541.781.121)</u>
TỔNG CỘNG	<u>224.240.910.864</u>	<u>4.844.889.358</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>1.612.064.199.379</u>	<u>249.749.222.326</u>
Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Công ty	322.412.839.876	49.949.844.465
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Chuyển lỗ	(57.517.859.287)	-
Lỗ thuế trong kỳ chưa ghi nhận thuế hoãn lại	-	14.560.009.455
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những kỳ trước	-	4.635.429.916
Thu nhập cổ tức	(60.000.000.000)	(95.893.800.000)
Hoàn nhập dự phòng	(3.060.376.977)	-
Chi phí không được trừ	<u>22.406.307.252</u>	<u>31.593.405.522</u>
Chi phí thuế TNDN	<u>224.240.910.864</u>	<u>4.844.889.358</u>

30.2 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 Công ty khác với thu nhập được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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 năm 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 Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc năm tài chính.

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

30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

30.3 Thuế TNDN hoãn lại

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

	VND			
	<i>Bảng cân đối kế toán riêng</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí phải trả Thuế TNDN đã nộp từ các khoản tiền thanh toán theo tiến độ của khách hàng (*)	255.000.000	-	255.000.000	(209.459.442)
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	4.323.018.193	2.751.240.563	1.571.777.630	2.751.240.563
Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại tính vào báo cáo kết quả kinh doanh riêng			1.826.777.630	2.541.781.121

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

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

31. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

VND				
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Hà An	Công ty con	Góp vốn	3.281.974.000.000	1.316.026.000.000
		Chuyển nhượng vốn	2.499.980.000.000	255.000.000.000
		Tạm ứng vốn góp	1.490.000.000.000	-
		Thu nhập cổ tức	300.000.000.000	-
		Doanh thu cung cấp dịch vụ	159.203.460.403	93.118.181.818
		Nhận ký quỹ	-	2.092.950.000.000
		Vay	-	92.000.000.000
		Cho vay	-	70.000.000.000
		Lãi cho vay	-	517.808.219
		Hội An Invest	Công ty con	Góp vốn
Vay	1.457.000.000.000			-
Hoàn tiền HĐHTKD	130.000.000.000			-
Lãi vay	71.037.821.916			-
Phước Sơn	Công ty con	Vay	1.080.000.000.000	-
		Lãi vay	3.669.041.096	-
Đất Xanh E&C	Công ty con	Góp vốn	73.500.000.000	-
		Chuyển nhượng vốn	51.000.000.000	-
DXS	Công ty con	Cổ tức	-	479.469.000.000
DXI	Công ty con	Cho vay	41.867.336.165	48.137.336.165
		Lãi cho vay	1.666.944.818	6.260.247.771
Công ty cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Đất Xanh Miền Nam ("Đất Xanh Miền Nam")	Công ty con	Nhận ký quỹ	23.800.000.000	27.300.000.000
		Nhận dịch vụ môi giới BĐS	820.846.923	47.840.050.410
Công ty cổ phần Dịch vụ và Địa ốc Đất Xanh Miền Bắc ("Đất Xanh Miền Bắc")	Công ty con	Vốn góp theo HĐHTKD	13.266.000.000	34.621.084.998
		Doanh thu dịch vụ BĐS	-	13.307.693.713

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

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

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong năm này và năm trước bao gồm: (tiếp theo)

VND				
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Vicco Saigon	Công ty con	Thuê văn phòng Góp vốn	11.290.709.232 6.750.000.000	8.468.031.924 29.706.000.000
Công ty Cổ phần Đất Xanh Miền Trung ("Đất Xanh Miền Trung")	Công ty con	Doanh thu dịch vụ BĐS	43.367.677.784	5.031.092.749
Saigon Riverview	Công ty con	Cho vay Lãi cho vay	2.125.000.000 352.086.472	12.190.000.000 2.924.795.707

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

VND				
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Phải thu ngắn hạn của khách hàng				
Đất Xanh Miền Trung	Công ty con	Doanh thu dịch vụ BĐS	47.704.445.562	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Đất Xanh Đông Nam Bộ ("Đất Xanh Đông Nam Bộ")	Công ty con	Doanh thu dịch vụ BĐS	38.115.689.031	38.115.689.031
Ông Lương Trí Tú	Cổ đông	Phải thu bán căn hộ	1.202.768.948	1.440.995.636
Ông Lương Trí Thảo	Thành viên Hội đồng quản trị	Phải thu bán căn hộ	956.750.562	1.293.624.165
Hà An	Công ty con	Doanh thu từ dịch vụ cho thuê	-	3.720.864.787
			87.979.654.103	44.571.173.619
Phải thu về cho vay				
Sài Gòn Riverview	Công ty con	Cho vay	2.125.000.000	38.345.842.732
Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Nha Trang	Công ty con	Cho vay	2.035.934.820	1.719.934.820
DXI	Công ty con	Cho vay	-	41.867.336.165
			4.160.934.820	81.933.113.717

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

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

Vào ngày kết thúc năm tài chính, các khoản phải thu các bên liên quan như sau: (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>
<i>Phải thu ngắn hạn khác</i>				
Hà An	Công ty con	Tạm ứng vốn góp	1.490.000.000.000	-
Công ty Cổ phần dịch vụ Bất động sản Đất Xanh Nam Trung Bộ	Công ty con	Vốn góp theo HĐKTKD	103.913.184.000	105.913.184.000
Đất Xanh Đông Nam Bộ	Công ty con	Vốn góp theo HĐHTKD	21.000.000.000	21.000.000.000
Vicco Sài Gòn	Công ty con	Ký quỹ	2.566.070.280	2.566.070.280
Ông Lương Trí Tú	Cổ đông	Tạm ứng	1.793.413.900	1.793.413.900
Dầu khí Nha Trang	Công ty con	Lãi cho vay	437.312.133	224.812.238
Sài Gòn Riverview	Công ty con	Lãi cho vay	352.086.472	3.375.954.827
Đất Xanh Miền Nam	Công ty con	Vốn góp theo HĐHTKD	-	23.382.852.455
Đất Xanh Miền Bắc	Công ty con	Vốn góp theo HĐHTKD	-	13.266.000.000
DXI	Công ty con	Lãi cho vay	-	4.443.297.908
Bên khác	Khác	Khác	93.103.726	93.103.726
			<u>1.620.155.170.511</u>	<u>176.058.689.334</u>
<i>Phải trả người bán ngắn hạn</i>				
Vicco Sai Gon	Công ty con	Dịch vụ BĐS	4.234.015.962	-
Đất Xanh Đông Nam Bộ	Công ty con	Dịch vụ	1.273.321.716	1.273.321.716
DXS	Công ty con	Dịch vụ BĐS	526.656.912	-
Đất Xanh Miền Nam	Công ty con	Dịch vụ BĐS	-	22.278.457.459
Đất Xanh Miền Bắc	Công ty con	Mua căn hộ	-	3.074.761.254
			<u>6.033.994.590</u>	<u>26.626.540.429</u>

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

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

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

VND				
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả khác				
Hà An	Công ty con	Nhận ký quỹ	2.001.950.000.000	2.092.950.000.000
Hội An Invest	Công ty con	Vốn nhận từ HĐHTKD Lãi vay	499.526.000.000 71.037.821.916	629.526.000.000 -
Công ty TNHH Đầu tư Sài Gòn Riverside	Công ty con	Vốn nhận từ HĐHTKD	382.308.642.030	382.475.642.030
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Thương mại Xuân Định	Công ty liên kết	Vốn nhận từ HĐHTKD	131.056.646.990	131.186.646.990
Công ty cổ phần Vidoland	Công ty con	Vốn nhận từ HĐHTKD	121.171.039.416	122.876.039.416
Công ty cổ phần Đầu Tư Dầu Khí Thăng Long	Công ty con	Vốn nhận từ HĐHTKD	112.579.220.930	112.712.220.930
Công ty cổ phần In Nông Nghiệp	Công ty con	Vốn nhận từ HĐHTKD	11.151.483.696	69.667.483.696
Phước Sơn	Công ty con	Lãi vay	3.669.041.096	-
Đất Xanh Miền Nam	Công ty con	Vốn nhận từ HĐHTKD Nhận ký quỹ	7.366.596.913 100.000.000	7.366.596.913 27.300.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Xây Dựng Thương Mại Hà Thuận Hùng ("Hà Thuận Hùng")	Công ty con	Thu hộ tiền dự án	2.911.174.538	2.911.174.538
Ông Lương Trí Thảo	Thành viên Hội đồng quản trị	Khác	418.284.000	418.284.000
DXS	Công ty con	Thu hộ tiền dự án	2.461.012.482	2.461.012.482
Bên liên quan khác	Khác	Khác	2.209.147.545	592.000.000
			<u>3.349.916.111.552</u>	<u>3.582.443.100.995</u>
Vay ngắn hạn				
Hội An Invest	Công ty con	Vay	1.087.000.000.000	-
Phước Sơn	Công ty con	Vay	1.080.000.000.000	-
			<u>2.167.000.000.000</u>	<u>-</u>

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

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

Các giao dịch khác với các bên liên quan

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lương và thưởng	<u>21.102.352.590</u>	<u>18.294.023.337</u>

32. CÁC CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

Cam kết theo hợp đồng cho thuê hoạt động

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đến 1 năm	16.814.282.558	5.084.639.180
Trên 1 đến 5 năm	34.107.417.613	18.038.563.861
Trên 5 năm	<u>114.314.336.544</u>	<u>124.661.492.419</u>
TỔNG CỘNG	<u>165.236.036.715</u>	<u>147.784.695.460</u>

Cam kết theo hợp đồng thuê hoạt động

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	<u>3.849.105.420</u>	<u>11.290.709.232</u>

33. CÁC CAM KẾT GÓP VỐN

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

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

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

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

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

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

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

Ngoài sự kiện nêu trên và các sự kiện tại Thuyết minh số 4.2, 16.1, 23.2, không có sự kiện trọng yếu nào khác phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính riêng của Công ty.



Lê Thị Thanh Hương
Người lập



Bùi Thanh Thảo
Kế toán trưởng



Bùi Ngọc Đức
Tổng Giám đốc

Ngày 3 tháng 3 năm 2022

