
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2021

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ	3 - 4
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	5
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ	6 - 7
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	8 - 32

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.

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 của Hội đồng Quản trị trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Nguyễn Trường Sơn	Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 18 tháng 10 năm 2021
	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 18 tháng 10 năm 2021
Ông Lương Trí Thìn	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 18 tháng 10 năm 2021
	Chủ tịch	Miễn nhiệm ngày 18 tháng 10 năm 2021
Bà Đỗ Thị Thái	Phó Chủ tịch	Miễn nhiệm ngày 04 tháng 05 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 04 tháng 05 năm 2021

ỦY BAN KIỂM TOÁN

Các thành viên của 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 kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Bà Phạm Thị Nguyên Thanh	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm từ ngày 18 tháng 10 năm 2021
	Giám đốc Điều hành	Miễn nhiệm từ ngày 18 tháng 10 năm 2021
Ông Nguyễn Trường Sơn	Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm từ ngày 18 tháng 10 năm 2021
Bà Lê Trần Bích Thùy	Phó Tổng Giám đốc	
Bà Trần Thị Phương Loan	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 như sau:

Bà Phạm Thị Nguyên Thanh	Bổ nhiệm từ ngày 18 tháng 10 năm 2021
Ông Nguyễn Trường Sơn	Miễn nhiệm từ ngày 18 tháng 10 năm 2021

Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 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 kỳ kế toán 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 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 Công ty 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 30 tháng 09 năm 2021, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ 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 tại *Thuyết minh số 12* của báo cáo tài chính riêng và Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Nhóm công ty") Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2021 được lập cùng ngày.

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 Nhóm Công ty.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Phạm Thị Nguyên Thanh
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 27 tháng 10 năm 2021

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

vào ngày 30 tháng 09 năm 2021

Đơn vị: VND

(Các Thuyết minh đính kèm là một phần không thể tách rời của các Báo cáo Tài chính này)

TÀI SẢN	Mã số	TM	Tại ngày 30/09/2021	Tại ngày 31/12/2020
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		5.478.661.186.503	3.282.163.850.197
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	839.295.025.996	562.677.614.302
▪ Tiền	111		518.495.025.996	23.977.614.302
▪ Các khoản tương đương tiền	112		320.800.000.000	538.700.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	5	250.000.000.000	5.000.000.000
▪ Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		250.000.000.000	5.000.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		4.365.077.911.890	2.691.186.822.377
▪ Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	690.014.376.216	464.750.521.290
▪ Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	236.337.633.655	200.354.271.432
▪ Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	8	6.000.000.000	7.650.000.000
▪ Phải thu ngắn hạn khác	136	9	3.433.588.720.525	2.019.294.848.161
▪ Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(862.818.506)	(862.818.506)
IV. Hàng tồn kho	140		2.477.228.724	2.503.916.667
▪ Hàng tồn kho	141		2.477.228.724	2.503.916.667
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		21.811.019.893	20.795.496.851
▪ Chi phí trả trước ngắn hạn	151	10	21.811.019.893	20.795.496.851
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		3.033.653.373.065	2.703.879.288.062
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		36.000.000	1.557.578.774
▪ Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	802.000.000
▪ Phải thu dài hạn khác	216	9	36.000.000	755.578.774
II. Tài sản cố định	220	11	24.247.653.251	3.445.411.623
▪ Tài sản cố định hữu hình	221		1.303.278.034	1.508.922.279
- Nguyên giá	222		1.939.333.484	1.833.282.120
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(636.055.450)	(324.359.841)
▪ Tài sản cố định vô hình	227	12	22.944.375.217	1.936.489.344
- Nguyên giá	228		24.080.973.475	2.640.707.200
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(1.136.598.258)	(704.217.856)
III. Bất động sản đầu tư	230		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		34.200.000	20.511.138.248
▪ Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	13	34.200.000	20.511.138.248
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	14	3.008.563.530.158	2.677.293.441.823
▪ Đầu tư vào công ty con	251		3.015.613.172.118	2.684.343.083.783
▪ Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	254		(7.049.641.960)	(7.049.641.960)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		771.989.656	1.071.717.594
▪ Chi phí trả trước dài hạn	261	10	591.843.218	803.571.156
▪ Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		180.146.438	268.146.438
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		8.512.314.559.568	5.986.043.138.259

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 09 năm 2021

Đơn vị: VND

(Các Thuyết minh đính kèm là một phần không thể tách rời của các Báo cáo Tài chính này)

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Tại ngày 30/09/2021	Tại ngày 31/12/2020
A. NỢ PHẢI TRẢ	300		2.820.704.486.007	1.893.642.865.657
I. Nợ ngắn hạn	310		2.820.704.486.007	1.893.642.865.657
▪ Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	15	9.490.124.319	16.319.554.523
▪ Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	16	2.650.035.736	2.001.071.364
▪ Thuế và các khoản khác phải nộp Nhà nước	313	17	77.766.721.973	213.706.555.255
▪ Phải trả người lao động	314		3.500.749.166	6.878.163.051
▪ Chi phí phải trả ngắn hạn	315	18	71.777.072.145	14.279.160.769
▪ Phải trả ngắn hạn khác	319	19	2.588.018.443.263	1.616.627.176.524
▪ Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	20	27.500.000.000	-
▪ Quỹ khen thưởng và phúc lợi	322		40.001.339.405	23.831.184.171
II. Nợ dài hạn	330		-	-
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		5.691.610.073.561	4.092.400.272.602
I. Vốn chủ sở hữu	410	21	5.691.610.073.561	4.092.400.272.602
▪ Vốn góp của chủ sở hữu	411		3.582.012.080.000	3.224.710.220.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		3.582.012.080.000	3.224.710.220.000
▪ Thặng dư vốn cổ phần	412		1.107.984.695.359	340.683.172.475
▪ Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		1.001.613.298.202	527.006.880.127
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		500.809.359.759	10.077.626.477
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b		500.803.938.443	516.929.253.650
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		8.512.314.559.568	5.986.043.138.259



Phạm Võ Quang Đại
Người lập



Trần Thị Phương Loan
Kế toán trưởng



Phạm Thị Nguyên Thanh
Tổng Giám đốc

Ngày 27 tháng 10 năm 2021

Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh

B02a-DN

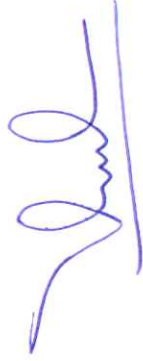
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2021

Đơn vị: VND

(Các Thuyết minh đính kèm là một phần không thể tách rời của Báo cáo Tài chính này)

Chi tiêu	Mã số	TM	Quý 3		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 3	
			Năm 2021	Năm 2020	Năm 2021	Năm 2020
- Doanh thu	01	22.1	212.650.495.541	356.695.341.889	528.432.532.854	572.159.351.837
- Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
- Doanh thu thuần	10		212.650.495.541	356.695.341.889	528.432.532.854	572.159.351.837
- Giá vốn	11	23	106.855.004.657	62.925.278.839	265.996.144.260	80.371.170.345
- Lợi nhuận gộp	20		105.795.490.884	293.770.063.050	262.436.388.594	491.788.181.492
- Doanh thu hoạt động tài chính	21	22.2	11.079.658.841	894.805.359	333.055.025.254	419.245.349.198
- Chi phí tài chính	22		586.027.396	-	1.675.273.970	6.999.395.246
Trong đó: chi phí lãi vay	23		586.027.396	-	1.675.273.970	106.027.397
- Chi phí bán hàng	25	24	8.198.934.344	9.651.165.757	28.066.430.787	20.375.359.927
- Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	24	3.799.956.196	4.573.030.874	13.508.796.523	16.847.801.750
- Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		104.290.231.789	280.440.671.778	552.240.912.568	866.810.973.767
- Thu nhập khác	31		90.035.748	50.000.349	1.484.238.548	63.292.985
- Chi phí khác	32		9.934.973	1.262.891.002	4.423.487.816	1.333.942.700
- Lợi nhuận/(lỗ) khác	40		80.100.775	(1.212.890.653)	(2.939.249.268)	(1.270.649.715)
- Lợi nhuận thuần trước thuế	50		104.370.332.564	279.227.781.125	549.301.663.300	865.540.324.052
- Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	25	20.874.066.513	55.855.604.203	48.409.724.857	91.904.148.665
- (Thu nhập)/Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	25	-	-	88.000.000	42.600.000
- Lợi nhuận thuần sau thuế	60		83.496.266.051	223.372.176.922	500.803.938.443	773.593.575.387



Trần Thị Phương Loan
Kế toán trưởng



Phạm Thị Nguyễn Thanh
Tổng Giám đốc

Phạm Võ Quang Đại
Người lập
Ngày 27 tháng 10 năm 2021

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (PHƯƠNG PHÁP GIÁN TIẾP)

Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2021

Đơn vị: VND

(Các Thuyết minh đính kèm là một phần không thể tách rời của các Báo cáo Tài chính này)

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 3	
			Năm 2021	Năm 2020
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
▪ Lợi nhuận trước thuế	01		549.301.663.300	865.540.324.052
Điều chỉnh cho các khoản:				
▪ Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		744.076.011	560.886.366
▪ Các khoản dự phòng	03		-	6.893.367.849
▪ (Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	05	22.2	(333.055.025.254)	(419.245.349.198)
▪ Chi phí lãi vay	06		1.675.273.970	106.027.397
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		218.665.988.027	453.855.256.466
▪ (Tăng)/Giảm các khoản phải thu	09		(1.684.583.993.074)	(51.517.789.994)
▪ (Tăng)/Giảm hàng tồn kho	10		26.687.943	(96.528.302)
▪ Tăng/(Giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11		997.748.563.997	864.404.210.334
▪ (Tăng)/giảm chi phí trả trước	12		(803.795.104)	(3.340.367.952)
▪ Thuế TNDN đã nộp	15		(164.442.097.709)	(63.072.287.737)
▪ Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(10.027.365.134)	(2.777.006.888)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(643.416.011.053)	1.197.455.485.927
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
▪ Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định	21		(1.069.379.391)	(10.253.865.158)
▪ Tiền gửi có kỳ hạn, chi cho vay	23		(250.000.000.000)	(487.386.000.000)
▪ Tiền thu hồi cho vay, tiền gửi có kỳ hạn	24		7.452.000.000	652.460.000.000
▪ Tiền chi đầu tư, góp vốn vào các đơn vị khác	25		(331.270.088.335)	(1.504.749.109.233)
▪ Tiền thu lãi cho vay, cổ tức, lãi tiền gửi	27		342.817.507.589	400.603.880.777
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(232.069.960.137)	(949.325.093.614)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (PHƯƠNG PHÁP GIÁN TIẾP - tiếp theo)

Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2021

Đơn vị: VND

(Các Thuyết minh đính kèm là một phần không thể tách rời của các Báo cáo Tài chính này)

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Lũy kế đến cuối quý 3	
			Năm 2021	Năm 2020
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
▪ Tiền thu từ phát hành cổ phiếu	31		1.124.603.382.884	565.393.392.475
▪ Tiền thu từ đi vay	33		27.500.000.000	5.000.000.000
▪ Tiền chi trả nợ gốc vay	34		-	(5.000.000.000)
▪ Cổ tức, lợi nhuận đã trả	36		-	(531.925.818.182)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		1.152.103.382.884	33.467.574.293
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		276.617.411.694	281.597.966.606
Tiền và các khoản tương đương tiền đầu năm	60	4	562.677.614.302	80.759.335.784
Tiền và các khoản tương đương tiền cuối năm	70	4	839.295.025.996	362.357.302.390

Phạm Võ Quang Đại
Người lập

Trần Thị Phương Loan
Kế toán trưởng



Phạm Thị Nguyên Thanh
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 10 năm 2021

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

vào ngày 30 tháng 09 năm 2021 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

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 (“HOSE”) theo Quyết định số 348/QĐ-SGDHCM ngày 25 tháng 06 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 (“BDS”) 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.

Số lượng nhân viên của Công ty vào ngày 30 tháng 09 năm 2021 là 302 (31 tháng 12 năm 2020: 382).

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 12* và Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (“Nhóm Công ty”) cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2021 được lập cùng ngày.

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 Nhóm Công ty.

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 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 riêng 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 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.

2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 09 năm 2021 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

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 vào ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.

2.5 Đơn vị tiền tệ 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.

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 từ 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 tài khoản chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 09 năm 2021 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

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

3.4 Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn 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 sẵn sàng hoạt động như dự kiến.

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

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:

Phần mềm máy tính	3 - 5 năm
Thiết bị văn phòng	3 năm
Phương tiện vận chuyển	6 năm

3.7 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 và được hạch toán như chi phí khi phát sinh.

3.8 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 của chi phí tương ứng với các lợi ích kinh tế 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 3 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; và
- ▶ Chi phí hoa hồng môi giới.

3.9 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 09 năm 2021 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

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

3.9 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư góp vốn

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 riêng.

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 báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

3.10 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.11 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp 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 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.

3.12 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 trước khi ghi nhận doanh thu:

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 dịch vụ đã được 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 09 năm 2021 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**3.13 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 cho mục đích lập 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 kỳ 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.

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 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 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 vào ngày 30 tháng 09 năm 2021 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày
 Đơn vị: VND

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

3.14 Thông tin theo bộ phận

Hoạt động chính của Công ty là dịch vụ môi giới bất động sản. Đồng thời, hoạt động kinh doanh của Công ty chủ yếu được thực hiện trong lãnh thổ Việt Nam. Vì vậy, rủi ro và tỷ suất sinh lời của Công ty không bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về sản phẩm mà Công ty sản xuất ra hoặc do Công ty hoạt động tại nhiều khu vực địa lý khác nhau. Do đó, Tổng Giám đốc nhận định là Công ty chỉ có một bộ phận theo hoạt động kinh doanh và khu vực địa lý. Theo đó, Công ty không cần phải trình bày thông tin theo bộ phận.

3.15 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 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.

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	<i>Ngày 30 tháng 09 năm 2021</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>
Tiền mặt	188.330.146	175.197.253
Tiền gửi ngân hàng	518.306.695.850	23.802.417.049
Các khoản tương đương tiền (*)	<u>320.800.000.000</u>	<u>538.700.000.000</u>
TỔNG CỘNG	<u>839.295.025.996</u>	<u>562.677.614.302</u>

(*) Các khoản tương đương tiền thể hiện các khoản tiền gửi ngắn hạn có kỳ hạn gốc một (1) tháng tại các ngân hàng thương mại và hưởng lãi suất 2,5 - 3,3%/năm.

5. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

Là các khoản tiền gửi có kỳ hạn gốc trên 3 tháng tại các ngân hàng thương mại và hưởng lãi suất từ 4,0 – 5,3%/năm.

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	<i>Ngày 30 tháng 09 năm 2021</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>
Phải thu từ các bên khác	676.651.154	1.578.896.923
<i>Công ty TNHH DCT Partners Việt Nam</i>	<i>517.032.801</i>	<i>1.563.803.442</i>
<i>Các khách hàng khác</i>	<i>159.618.353</i>	<i>15.093.481</i>
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 26)	<u>689.337.725.062</u>	<u>463.171.624.367</u>
TỔNG CỘNG	<u>690.014.376.216</u>	<u>464.750.521.290</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 09 năm 2021 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày
Đơn vị: VND

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	<i>Ngày 30 tháng 09 năm 2021</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>
Trả trước cho nhà cung cấp	194.306.169.449	176.942.037.386
<i>Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu Tư Và Thương Mại Thăng Long</i>	<i>158.128.975.466</i>	<i>158.128.975.466</i>
<i>Các nhà cung cấp khác</i>	<i>36.177.193.983</i>	<i>18.813.061.920</i>
Trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh số 26)	42.031.464.206	23.412.234.046
TỔNG CỘNG	<u>236.337.633.655</u>	<u>200.354.271.432</u>
Dự phòng trả trước cho người bán ngắn hạn	(862.818.506)	(862.818.506)
GIÁ TRỊ THUẦN	<u>235.474.815.149</u>	<u>199.491.452.926</u>

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

Chi tiết các khoản cho bên liên quan vay tín chấp được trình bày như sau:
(Thuyết minh số 26)

<i>Bên vay</i>	<i>Ngày 30 tháng 09 năm 2021</i>	<i>Kỳ hạn trả gốc</i>	<i>Lãi suất (%/năm)</i>
<i>Công ty Cổ phần Công nghệ Bất động sản Việt Nam</i>			
Khoản cho vay 1	3.000.000.000	Ngày 18 tháng 4 năm 2021	10
Khoản cho vay 2	<u>3.000.000.000</u>	Ngày 9 tháng 8 năm 2021	10
	<u>6.000.000.000</u>		

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 09 năm 2021 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày
Đơn vị: VND

9. PHẢI THU KHÁC

	Ngày 30 tháng 09 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Ngắn hạn:		
Ký quỹ, ký cược cho các hợp đồng tiếp thị và phân phối dự án bất động sản	1.351.812.257.533	1.330.332.257.533
<i>Dự án Gem Sky World</i>	805.200.000.000	805.200.000.000
<i>Dự án Gem Riverside</i>	634.000.000.000	91.000.000.000
<i>Dự án Opal Skylines</i>	245.250.000.000	245.250.000.000
<i>Dự án Charm Plaza II</i>	182.382.257.533	182.382.257.533
<i>Khác</i>	3.980.000.000	6.500.000.000
Tạm hoàn ứng cho chủ đầu tư	1.399.907.924.924	586.750.000.000
Vốn góp của các hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD")	113.679.472.100	45.000.000.000
Cổ tức	24.804.925.264	26.342.468.421
Tạm ứng nhân viên	2.619.467.370	2.404.587.469
Lãi cho vay	690.558.735	8.915.497.913
Phải thu tiền sử dụng đất nhà ở xã hội dự án Khu dân cư Gold Hill	15.000.000.000	15.000.000.000
Khác	6.074.114.599	4.550.036.825
TỔNG CỘNG	3.433.588.720.525	2.019.294.848.161
Trong đó:		
<i>Phải thu bên khác</i>	24.357.212.727	25.138.255.052
<i>Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 26)</i>	3.409.231.507.798	1.994.156.593.109
Dài hạn:		
Ký quỹ, ký cược	36.000.000	755.578.774
TỔNG CỘNG	36.000.000	755.578.774
Trong đó:		
<i>Phải thu bên khác</i>	36.000.000	755.578.774
<i>Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 26)</i>	-	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 09 năm 2021 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Ngày 30 tháng 09 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Ngắn hạn:		
Chi phí quảng cáo, hoa hồng môi giới	21.503.736.424	18.683.260.925
Công cụ, dụng cụ	80.043.343	1.262.441.740
Khác	227.240.126	849.794.186
TỔNG CỘNG	<u>21.811.019.893</u>	<u>20.795.496.851</u>
Dài hạn:		
Công cụ, dụng cụ	591.843.218	803.571.156
TỔNG CỘNG	<u>591.843.218</u>	<u>803.571.156</u>

11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tổng cộng
Nguyên giá			
Số dư đầu kỳ	749.120.000	1.084.162.120	1.833.282.120
Mua trong kỳ	-	106.051.364	106.051.364
Số dư cuối kỳ	<u>749.120.000</u>	<u>1.190.213.484</u>	<u>1.939.333.484</u>
<i>Trong đó:</i>			
<i>Đã khấu hao hết</i>	-	-	-
Khấu hao			
Số dư đầu kỳ	(10.404.444)	(313.955.397)	(324.359.841)
Khấu hao trong kỳ	(93.639.996)	(218.055.613)	(311.695.609)
Số dư cuối kỳ	<u>(104.044.440)</u>	<u>(532.011.010)</u>	<u>(636.055.450)</u>
Giá trị còn lại			
Đầu kỳ	738.715.556	770.206.723	1.508.922.279
Cuối kỳ	<u>645.075.560</u>	<u>658.202.474</u>	<u>1.303.278.034</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 vào ngày 30 tháng 09 năm 2021 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày
 Đơn vị: VND

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Phần mềm	Tổng cộng
Nguyên giá		
Số dư đầu kỳ	2.640.707.200	2.640.707.200
Xây dựng cơ bản hoàn thành	21.440.266.275	21.440.266.275
		-
Số dư cuối kỳ	<u>24.080.973.475</u>	<u>24.080.973.475</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Đã khấu hao hết</i>	-	-
Khấu hao		
Số dư đầu kỳ	(704.217.856)	(704.217.856)
Khấu hao trong kỳ	(432.380.402)	(432.380.402)
		-
Số dư cuối kỳ	<u>(1.136.598.258)</u>	<u>(1.136.598.258)</u>
Giá trị còn lại		
Số dư đầu kỳ	<u>1.936.489.344</u>	<u>1.936.489.344</u>
Số dư cuối kỳ	<u>22.944.375.217</u>	<u>22.944.375.217</u>

13. CHI PHÍ XÂY DỰNG DỒI DANG CƠ BẢN

	Ngày 30 tháng 09 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Chi phí phát triển phần mềm	34.200.000	20.511.138.248

Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 09 năm 2021 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

14. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

Chi tiết đầu tư vào công ty con như sau:

Tên công ty con	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Ngày 30 tháng 09 năm 2021		Ngày 31 tháng 12 năm 2020	
			Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc đầu tư (VND)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc đầu tư (VND)
Công ty Cổ phần Đất Xanh Miền Trung ("Đất Xanh Miền Trung")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	55	812.029.900.000	55	774.629.900.000
Công ty Cổ phần Bất động sản LinkGroup ("LinkGroup")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	80,47	624.783.399.435	80,47	544.312.591.100
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Địa ốc Đất Xanh Miền Bắc ("Đất Xanh Miền Bắc")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	63,5	700.367.541.498	63,5	553.260.261.498
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Đất Xanh Đông Nam Bộ ("Đất Xanh Đông Nam Bộ")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	70	299.153.869.035	70	299.153.869.035
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Đất Xanh Miền Nam ("Đất Xanh Miền Nam")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	65	227.028.645.600	65	227.028.645.600
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất Động Sản Đất Xanh Nam Trung Bộ ("Đất Xanh Nam Trung Bộ")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	71	107.152.570.550	71	107.152.570.550
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Đất Xanh Miền Tây ("Đất Xanh Miền Tây")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	61	112.655.920.000	61	102.895.920.000
Công ty Cổ phần Đất Xanh Premium ("Đất Xanh Premium")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	59	26.885.120.000	59	26.885.120.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Đất Xanh Miền Đông ("Đất Xanh Miền Đông")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	61	19.369.400.000	61	14.733.400.000
Công ty Cổ phần Công nghệ Bất động sản Việt Nam ("Công Nghệ BĐS")	Phát triển công nghệ	Đang hoạt động	50,99	14.328.270.000	50,99	14.328.270.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ Tài chính Bất động sản Tulip ("Tulip")	Dịch vụ tài chính bất động sản	Đang hoạt động	60	7.800.000.000	60	7.800.000.000
Công ty Cổ phần Công nghệ Ihouzz ("Ihouzz")	Phát triển công nghệ	Đang hoạt động	53	53.000.000.000	54	4.998.000.000
Công ty Cổ phần Đất Xanh Nam Bộ ("Đất Xanh Nam Bộ")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	63	4.414.536.000	63	4.414.536.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Đất Xanh Plus ("Đất Xanh Plus")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	55	2.750.000.000	55	2.750.000.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Đất Xanh International ("Đất Xanh International")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	64,9	3.894.000.000	-	-
TỔNG CỘNG				3.015.613.172.118		2.684.343.083.783

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 vào ngày 30 tháng 09 năm 2021 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày
 Đơn vị: VND

15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Ngày 30 tháng 09 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Phải trả các bên khác	5.395.608.562	15.860.430.630
<i>Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Du lịch Khang Hưng</i>	-	7.022.417.430
<i>Công ty Cổ phần Địa ốc Kim Phát</i>	1.881.058.694	1.881.058.694
<i>Công Ty Cổ Phần Quảng Cáo Shojiki</i>	1.620.000.000	-
<i>Khác</i>	1.894.549.868	6.956.954.506
Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 26)	<u>4.094.515.757</u>	<u>459.123.893</u>
TỔNG CỘNG	<u>9.490.124.319</u>	<u>16.319.554.523</u>

16. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	Ngày 30 tháng 09 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Cá nhân mua căn hộ và đất nền trả tiền trước	<u>2.650.035.735</u>	<u>2.001.071.364</u>
TỔNG CỘNG	<u>2.650.035.735</u>	<u>2.001.071.364</u>

17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	Số phải nộp	Số đã nộp	Ngày 30 tháng 09 năm 2021
Thuế GTGT	42.035.912.117	38.832.278.766	(52.766.160.143)	28.102.030.740
Thuế TNDN	164.444.683.340	48.409.724.857	(164.442.097.709)	48.412.310.488
Thuế TNCN	2.972.012.507	8.820.350.415	(10.968.626.736)	823.736.186
Các loại thuế khác	4.253.947.291	4.222.354.987	(8.047.657.719)	428.644.559
TỔNG CỘNG	<u>213.706.555.255</u>	<u>100.284.709.025</u>	<u>(236.224.542.307)</u>	<u>77.766.721.973</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 vào ngày 30 tháng 09 năm 2021 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày
 Đơn vị: VND

18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Ngày 30 tháng 09 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Chi phí hoa hồng môi giới	71.619.179.820	13.681.268.444
Khác	157.892.325	597.892.325
TỔNG CỘNG	71.777.072.145	14.279.160.769

19. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	Ngày 30 tháng 09 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Thu hộ tiền cho chủ đầu tư dự án	2.457.568.531.445	1.516.494.562.233
Nhận ký quỹ dịch vụ môi giới	109.430.000.564	99.810.000.564
Nhận vốn góp hợp tác kinh doanh	20.000.000.000	-
Khác	1.019.911.254	322.613.727
TỔNG CỘNG	2.588.018.443.263	1.616.627.176.524

Trong đó:

<i>Phải trả bên khác</i>	2.482.018.443.263	1.541.127.176.524
<i>Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 26)</i>	106.000.000.000	75.500.000.000

20. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

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

Khoản vay	Tại ngày 30/09/2021	Kỳ hạn trả gốc	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Công ty Cổ phần Công nghệ Ihouzz				
Khoản vay 1	12.500.000.000	Đến ngày 5 tháng 1 năm 2022	8,00	Tín chấp
Khoản vay 2	15.000.000.000	Đến ngày 4 tháng 10 năm 2021	9,00	Tín chấp
TỔNG CỘNG	27.500.000.000			

Các khoản vay ngắn hạn trên nhằm bổ sung vốn lưu động của Công ty.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 09 năm 2021 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày
Đơn vị: VND

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU

21.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	<u>Vốn góp của chủ sở hữu</u>	<u>Thặng dư vốn cổ phần</u>	<u>Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối</u>	<u>Tổng cộng</u>
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2020				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	3.000.000.000.000	-	33.321.288.227	3.033.321.288.227
Tăng vốn trong kỳ	224.710.220.000	340.683.172.475	-	565.393.392.475
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	773.593.575.387	773.593.575.387
Cổ tức công bố	-	-	(529.800.000.000)	(529.800.000.000)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	(23.243.661.750)	(23.243.661.750)
Ngày 30 tháng 09 năm 2020	<u>3.224.710.220.000</u>	<u>340.683.172.475</u>	<u>253.871.201.864</u>	<u>3.819.264.594.339</u>
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2021				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	3.224.710.220.000	340.683.172.475	527.006.880.127	4.092.400.272.602
Tăng vốn	357.301.860.000	767.301.522.884	-	1.124.603.382.884
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	500.803.938.443	500.803.938.443
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	(26.197.520.368)	(26.197.520.368)
Ngày 30 tháng 09 năm 2021	<u>3.582.012.080.000</u>	<u>1.107.984.695.359</u>	<u>1.001.613.298.202</u>	<u>5.691.610.073.561</u>

21.2 Cổ tức

	<i>Cho kỳ kế toán từ 01/01/2021 đến 30/09/2021</i>	<i>Cho kỳ kế toán từ 01/01/2020 đến 30/09/2020</i>
Cổ tức công bố	-	528.900.000.000
Cổ tức đã trả bằng tiền	-	513.541.818.182

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 vào ngày 30 tháng 09 năm 2021 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày
 Đơn vị: VND

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU (TIẾP THEO)

21.3 Cổ phiếu phổ thông

	<i>Số lượng cổ phiếu</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 09 năm 2021</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>
Cổ phiếu được phép phát hành	358.201.208	322.471.022
Cổ phiếu đã phát hành <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	358.201.208	322.471.022
Cổ phiếu đang lưu hành <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	358.201.208	322.471.022

Mệnh giá cổ phiếu là 10.000 VND/cổ phần.

22. DOANH THU

22.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	<i>Quý 03 năm 2021</i>	<i>Quý 03 năm 2020</i>	<i>Lũy kế năm 2021</i>	<i>Lũy kế năm 2020</i>
Tổng doanh thu	212.650.495.541	356.695.341.889	528.432.532.854	572.159.351.837
<i>Trong đó:</i>				
<i>Doanh thu dịch vụ bất động sản</i>	212.650.495.541	356.695.341.889	528.432.532.854	572.159.351.837
Giảm trừ doanh thu	-	-	-	-
DOANH THU THUẦN	<u>212.650.495.541</u>	<u>356.695.341.889</u>	<u>528.432.532.854</u>	<u>572.159.351.837</u>

22.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	<i>Quý 03 năm 2021</i>	<i>Quý 03 năm 2020</i>	<i>Lũy kế năm 2021</i>	<i>Lũy kế năm 2020</i>
Lãi tiền gửi, cho vay	11.079.658.841	894.805.359	22.077.113.920	13.378.907.093
Cổ tức	-	-	310.977.911.334	405.866.442.105
TỔNG CỘNG	<u>11.079.658.841</u>	<u>894.805.359</u>	<u>333.055.025.254</u>	<u>419.245.349.198</u>

23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	<i>Quý 03 năm 2021</i>	<i>Quý 03 năm 2020</i>	<i>Lũy kế năm 2021</i>	<i>Lũy kế năm 2020</i>
Giá vốn dịch vụ bất động sản	106.855.004.657	62.925.278.839	265.996.144.260	80.371.170.345
TỔNG CỘNG	<u>106.855.004.657</u>	<u>62.925.278.839</u>	<u>265.996.144.260</u>	<u>80.371.170.345</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 09 năm 2021 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

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

	Quý 03 năm 2021	Quý 03 năm 2020	Lũy kế năm 2021	Lũy kế năm 2020
Chi phí bán hàng	8.198.934.344	9.651.165.757	28.066.430.787	20.375.359.927
- Chi phí lương	4.863.779.332	8.655.111.929	17.882.871.795	16.875.007.125
- Chi phí quảng cáo, môi giới	2.193.707.216	33.152.895	5.943.431.086	41.286.867
- Chi phí khấu hao và hao mòn	65.213.331	33.999.999	195.639.993	101.999.997
- Chi phí thuê nhà, kho bãi	641.517.570	768.163.820	3.321.474.055	2.555.092.131
- Chi phí khác	434.716.895	160.737.114	723.013.858	801.973.807
Chi phí quản lý doanh nghiệp	3.799.956.196	4.573.030.874	13.508.796.523	16.847.801.750
- Chi phí lương	2.690.092.862	2.424.100.934	8.176.928.473	7.334.346.989
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	729.270.223	1.458.060.770	3.898.534.089	7.566.676.961
- Công cụ, dụng cụ	92.761.190	154.775.400	284.874.773	314.140.746
- Chi phí khấu hao và hao mòn	170.128.917	118.154.548	499.705.717	342.409.097
- Chi phí khác	117.703.004	417.939.222	648.753.471	1.290.227.957
TỔNG CỘNG	11.998.890.540	14.224.196.631	41.575.227.310	37.223.161.677

25. 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 đối với các loại nghiệp vụ khác nhau 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.

	Quý 03 năm 2021	Quý 03 năm 2020	Lũy kế năm 2021	Lũy kế năm 2020
Chi phí thuế TNDN hiện hành	20.874.066.513	55.855.604.203	48.409.724.857	91.904.148.665
Chi phí/(thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	-	-	88.000.000	42.600.000
TỔNG CỘNG	20.874.066.513	55.855.604.203	48.497.724.857	91.946.748.665

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 09 năm 2021 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

26. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Lũy kế năm 2021</i>	<i>Lũy kế năm 2020</i>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh ("DXG")	Công ty mẹ	Doanh thu dịch vụ môi giới	576.345.563	-
		Thoái vốn	699.025.040.000	-
		Nhận hoàn vốn HĐHTKD	-	376.932.859.350
		Cổ tức công bố	-	479.469.000.000
Ihouzz	Công ty con	Vay	27.500.000.000	-
		Góp vốn	48.002.000.000	-
		Chi phí lãi vay	1.350.410.957	-
		Lãi cho vay	7.389.589	146.589.588
Đất Xanh Miền Đông	Công ty con	Doanh thu dịch vụ môi giới	185.397.979	-
		Phí dịch vụ môi giới	9.457.810.750	216.117.515
		Góp vốn	4.636.000.000	-
		Cổ tức được chia	4.880.000.000	-
		Nhận ký quỹ dự án	-	5.000.000.000
Đất Xanh Miền Trung	Công ty con	Doanh thu từ HĐHTKD	-	13.835.505.060
		Doanh thu dịch vụ môi giới	-	56.210.868.636
		Cổ tức được chia	55.000.000.000	294.047.600.000
		Góp vốn	37.400.000.000	279.345.000.000
Đất Xanh Nam Bộ	Công ty con	Phí dịch vụ môi giới	6.040.719.139	-
		Nhận ký quỹ dự án	-	2.000.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 09 năm 2021 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Lũy kế năm 2021</i>	<i>Lũy kế năm 2020</i>
Đất Xanh Đông Nam Bộ	Công ty con	Phí dịch vụ môi giới	17.548.799.462	-
		Góp vốn theo HĐHTKD	45.179.472.100	-
		Góp vốn	-	56.740.050.000
		Doanh thu dịch vụ môi giới	-	109.611.105
		Cổ tức được chia	-	59.726.368.421
		Mua dịch vụ	-	2.283.091
		Nhận ký quỹ dự án	1.000.000.000	2.000.000.000
Đất Xanh Miền Tây	Công ty con	Phí dịch vụ môi giới	918.387.615	-
		Doanh thu từ HĐHTKD	-	3.708.448.554
		Góp vốn theo HĐHTKD	-	5.000.000.000
		Góp vốn	9.760.000.000	8.160.000.000
		Cổ tức được chia	14.768.421.052	8.589.473.684
		Nhận ký quỹ dự án	-	2.000.000.000
Đất Xanh Nam Trung Bộ	Công ty con	Cổ tức được chia	-	20.400.000.000
		Góp vốn	-	19.380.000.000
		Nhận ký quỹ dự án	-	1.000.000.000
Đất Xanh Miền Bắc	Công ty con	Góp vốn	147.107.280.000	21.947.850.000
		Cổ tức được chia	155.575.000.000	23.103.000.000
		Doanh thu từ HĐHTKD	-	39.333.548.078
		Chuyển giao dự án	-	158.128.975.466
		Phí dịch vụ môi giới	2.403.767.638	-
		Thanh lý tài sản	199.063.800	-
		Nhận ký quỹ dự án	-	2.000.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 09 năm 2021 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Lũy kế năm 2021</i>	<i>Lũy kế năm 2020</i>
Đất Xanh Miền Nam	Công ty con	Doanh thu dịch vụ môi giới	391.276.962	183.775.250
		Phí dịch vụ môi giới	16.767.066.969	3.859.521.575
		Góp vốn theo HĐHTKD	24.000.000.000	-
		Nhận ký quỹ dự án	60.000.000.000	43.000.000.000
Tulip	Công ty con	Doanh thu cho thuê văn phòng	340.000.000	-
		Lãi vay	-	106.027.397
		Vay	-	5.000.000.000
		Góp vốn	-	7.800.000.000
Đất Xanh International	Công ty con	Góp vốn	3.894.000.000	-
Linkgroup	Công ty con	Góp vốn	80.470.808.335	-
		Phí dịch vụ môi giới	5.647.186.638	-
		Cổ tức được chia	80.754.490.281	-
		Doanh thu từ HĐHTKD	(149.925.546)	(3.315.638.059)
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Linkhouse ("Linkhouse")	Công ty con	Doanh thu dịch vụ môi giới	1.493.077.214	-
		Phí dịch vụ môi giới	2.798.456.866	216.258.357
		Nhận ký quỹ dự án	-	500.000.000
Đất Xanh Premium	Công ty con	Phí dịch vụ môi giới	9.794.944.854	(106.286.773)
		Nhận ký quỹ dự án	1.000.000.000	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 09 năm 2021 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Lũy kế năm 2021</i>	<i>Lũy kế năm 2020</i>
Đất Xanh Plus	Công ty con	Phí dịch vụ môi giới Góp vốn Nhận ký quỹ dự án	1.911.495.462 -	- 2.000.000.000 500.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hà An ("Hà An")	Công ty trong cùng tập đoàn	Doanh thu dịch vụ môi giới Ký quỹ môi giới Lãi từ cho vay	491.742.725.749 543.000.000.000 -	139.175.845.693 1.050.450.000.000 8.232.328.767
Công ty Cổ phần Vicco Sài Gòn ("Vicco Sài Gòn")	Công ty trong cùng tập đoàn	Phí thuê văn phòng	4.811.381.775	2.993.748.660
Công ty Cổ phần Dịch vụ quản lý tài sản và đầu tư Asahi Japan ("Asahi Japan")	Công ty con	Phí dịch vụ môi giới Nhận ký quỹ dự án	222.041.848 -	- 2.000.000.000
Công ty Cổ phần Công nghệ Dịch vụ Môi giới Ohio ("Ohio")	Công ty con	Phí dịch vụ môi giới	183.926.531	-
Công ty Cổ phần Công nghệ Bất động sản Việt Nam ("Công nghệ BĐS")	Công ty con	Lãi từ cho vay	-	100.000.001
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Miền Bắc ("Đầu tư Bất động sản Miền Bắc")	Công ty trong cùng tập đoàn	Doanh thu dịch vụ môi giới	-	56.407.363.637
Công ty TNHH Charm & CI Việt Nam ("Charm&CI")	Công ty con	Ký quỹ môi giới	-	182.382.257.533

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 vào ngày 30 tháng 09 năm 2021 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày
 Đơn vị: VND

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

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Tại ngày 30/09/2021</i>	<i>Tại ngày 01/01/2021</i>
Phải thu ngắn hạn của khách hàng				
DXG	Công ty mẹ	Doanh thu cung cấp dịch vụ môi giới	215.779.274	-
Hà An	Công ty trong cùng tập đoàn	Doanh thu cung cấp dịch vụ môi giới	625.792.361.375	373.314.546.386
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Miền Bắc	Công ty trong cùng tập đoàn	Doanh thu cung cấp dịch vụ môi giới	60.686.692.798	60.686.692.798
Đất Xanh Miền Tây	Công ty con	Doanh thu cung cấp dịch vụ môi giới	1.683.733.658	1.683.733.658
Đất Xanh Miền Nam	Công ty con	Doanh thu cung cấp dịch vụ môi giới	-	26.915.240.640
Đất Xanh Đông Nam Bộ	Công ty con	Doanh thu cung cấp dịch vụ môi giới	-	24.114.443
Đất Xanh Miền Bắc	Công ty con	Doanh thu cung cấp dịch vụ môi giới	-	123.796.442
		Thanh lý tài sản	218.970.180	-
Đất Xanh Miền Đông	Công ty con	Doanh thu cung cấp dịch vụ môi giới	203.937.777	-
Công nghệ BĐS	Công ty con	Doanh thu cho thuê văn phòng	423.500.000	423.500.000
Tulip	Công ty con	Doanh thu cho thuê văn phòng	112.750.000	-
TỔNG CỘNG			689.337.725.062	463.171.624.367

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 vào ngày 30 tháng 09 năm 2021 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày
 Đơn vị: VND

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

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Tại ngày 30/09/2021	Tại ngày 01/01/2021
Phải thu ngắn hạn khác				
Hà An	Công ty trong cùng tập đoàn	Ký quỹ dự án	1.684.450.000.000	1.141.450.000.000
		Tạm ứng cho chủ đầu tư	1.399.907.924.924	586.750.000.000
		Lãi cho vay	-	8.232.328.767
Đất Xanh Miền Tây	Công ty con	Vốn góp HĐHTKD	8.500.000.000	9.000.000.000
		Cổ tức	4.494.736.843	-
Đất Xanh Miền Nam	Công ty con	Vốn góp HĐHTKD	60.000.000.000	36.000.000.000
DXG	Công ty mẹ	Chi hộ	2.461.012.482	2.461.012.482
Đất Xanh Đông Nam Bộ	Công ty con	Cổ tức	4.057.318.421	4.057.318.421
		Vốn góp HĐHTKD	45.179.472.100	-
Đất Xanh Miền Bắc	Công ty con	Cổ tức	16.252.870.000	7.785.150.000
Đất Xanh Miền Trung	Công ty con	Cổ tức	-	14.500.000.000
Công nghệ BĐS	Công ty con	Lãi cho vay	469.027.778	469.027.778
lhouzz	Công ty con	Lãi cho vay	221.530.957	214.141.368
Charm&CI	Công ty trong cùng tập đoàn	Ký quỹ dự án	182.382.257.533	182.382.257.533
Vicco Sài Gòn	Công ty trong cùng tập đoàn	Đặt cọc thuê văn phòng	855.356.760	855.356.760
TỔNG CỘNG			3.409.231.507.798	1.994.156.593.109

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 09 năm 2021 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày
Đơn vị: VND

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

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Tại ngày 30/09/2021</i>	<i>Tại ngày 01/01/2021</i>
Phải thu về cho vay				
Công Nghệ BĐS	Công ty con	Cho vay	6.000.000.000	6.000.000.000
lhouzz	Công ty con	Cho vay	-	2.452.000.000
TỔNG CỘNG			6.000.000.000	8.452.000.000
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Tại ngày 30/09/2021</i>	<i>Tại ngày 01/01/2021</i>
Trả trước cho người bán ngắn hạn				
Đất Xanh Miền Tây	Công ty con	Tạm ứng phí dịch vụ môi giới	310.010.921	435.192.973
Đất Xanh Nam Bộ	Công ty con	Tạm ứng phí dịch vụ môi giới	2.360.048.368	1.050.799.672
Đất Xanh Miền Nam	Công ty con	Tạm ứng phí dịch vụ môi giới	7.498.790.230	4.471.361.003
Đất Xanh Đông Nam Bộ	Công ty con	Tạm ứng phí dịch vụ môi giới	13.503.511.434	6.329.439.105
Đất Xanh Miền Bắc	Công ty con	Tạm ứng phí dịch vụ môi giới	-	284.689.740
Linkhouse	Công ty con	Tạm ứng phí dịch vụ môi giới	363.153.133	283.905.889
Linkgroup	Công ty con	Tạm ứng phí dịch vụ môi giới	4.527.678.851	589.504.093
Đất Xanh Premium	Công ty con	Tạm ứng phí dịch vụ môi giới	4.944.223.762	1.956.860.918
Đất Xanh Miền Đông	Công ty con	Tạm ứng phí dịch vụ môi giới	6.291.224.581	7.286.098.092
Asahi Japan	Công ty con	Tạm ứng phí dịch vụ môi giới	359.005.428	370.208.346
Đất Xanh Plus	Công ty con	Tạm ứng phí dịch vụ môi giới	1.851.317.498	354.174.215
Tulip	Công ty con	Tạm ứng phí dịch vụ	22.500.000	-
TỔNG CỘNG			42.031.464.206	23.412.234.046

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 09 năm 2021 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

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

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Tại ngày 30/09/2021</i>	<i>Tại ngày 01/01/2021</i>
<i>Phải trả người bán ngắn hạn</i>				
Đất Xanh Đông Nam Bộ	Công ty con	Phí dịch vụ môi giới	459.123.893	459.123.893
Vicco Sài Gòn	Công ty trong cùng tập đoàn	Phí thuê văn phòng	1.058.503.990	-
Đất Xanh Miền Bắc	Công ty con	Phí dịch vụ môi giới	790.759.419	-
lhouzz	Công ty con	Phí dịch vụ môi giới	1.675.273.970	-
Asahi Japan	Công ty con	Phí dịch vụ môi giới	110.854.485	-
TỔNG CỘNG			4.094.515.757	459.123.893
<i>Phải trả ngắn hạn khác</i>				
lhouzz	Công ty con	Nhận góp vốn hợp đồng HTKD	20.000.000.000	-
Đất Xanh Miền Nam	Công ty con	Nhận ký quỹ	49.000.000.000	43.000.000.000
Linkgroup	Công ty con	Nhận ký quỹ	11.000.000.000	10.000.000.000
Đất Xanh Premium	Công ty con	Nhận ký quỹ	5.000.000.000	4.000.000.000
Đất Xanh Miền Đông	Công ty con	Nhận ký quỹ	5.000.000.000	5.000.000.000
Đất Xanh Đông Nam Bộ	Công ty con	Nhận ký quỹ	4.000.000.000	3.000.000.000
Đất Xanh Miền Bắc	Công ty con	Nhận ký quỹ	3.500.000.000	2.000.000.000
Đất Xanh Nam Bộ	Công ty con	Nhận ký quỹ	2.000.000.000	2.000.000.000
Đất Xanh Miền Tây	Công ty con	Nhận ký quỹ	2.000.000.000	2.000.000.000
Đất Xanh Nam Trung Bộ	Công ty con	Nhận ký quỹ	1.000.000.000	1.000.000.000
Linkhouse	Công ty con	Nhận ký quỹ	1.000.000.000	1.000.000.000
Đất Xanh Plus	Công ty con	Nhận ký quỹ	500.000.000	500.000.000
Asahi	Công ty con	Nhận ký quỹ	500.000.000	2.000.000.000
Đất Xanh International	Công ty con	Nhận ký quỹ	1.500.000.000	-
			106.000.000.000	75.500.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 09 năm 2021 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày
Đơn vị: VND

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

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Tại ngày 30/09/2021	Tại ngày 01/01/2021
Vay ngắn hạn				
lhouzz	Công ty con	Vay	27.500.000.000	-
			27.500.000.000	-

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

	Cho kỳ kế toán từ 01/01/2021 đến 30/09/2021	Cho kỳ kế toán từ 01/01/2020 đến 30/09/2020
Thu nhập Ban Tổng Giám đốc	4.821.754.846	3.950.882.494

27. CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG VÀ CAM KẾT VỐN

Cam kết thuê hoạt động

Công ty hiện đang thuê văn phòng theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán 09 tháng đầu năm, các khoản tiền thuê phải trả trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	Ngày 30 tháng 09 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Đến 1 năm	2.117.007.981	1.470.861.023
Trên 1 - 5 năm	-	-
TỔNG CỘNG	2.117.007.981	1.470.861.023

28. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

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



Phạm Võ Quang Đại
Người lập



Trần Thị Phương Loan
Kế toán trưởng



Phạm Thị Nguyên Thanh
Tổng Giám đốc

Ngày 27 tháng 10 năm 2021