DATXANH SERVICES
Số: 62. /2024/CV-DXS

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc
THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM
Independence - Freedom - Happiness
------☙★❧------

Tp.Hồ Chí Minh, ngày 30. tháng 10. năm 2024
HCM City, dated ...30th... October, 2024

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ
PERIODIC INFORMATION DISCLOSURE

Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
- Sở Giao dịch Chứng khoán TP.HCM
To: - State Securities Commission of Vietnam
- Hochiminh Stock Exchange

1. Tên tổ chức/*Name of organization*: Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh /*Dat Xanh Real Estate Services Joint Stock Company*
   - Mã chứng khoán/ *Stock code*: DXS
   - Địa chỉ/*Address*: Số 2W Ung văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh/*No. 2W Ung Van Khiem Street, Ward 25, Binh Thanh District, HCM City*
   - Điện thoại liên hệ/*Tel.*: (028) 6252 5252 Fax: (028) 6285 3896
   - E-mail: ir.dxs@datxanhservices.vn
2. Nội dung công bố thông tin/*Contents of disclosure:*
   - Báo cáo tài chính công ty mẹ Quý 3 năm 2024.
     Separate financial statement for the third quarter of 2024.
   - Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 3 năm 2024.
     Consolidated financial statement for the third quarter of 2024
   - Giải trình chênh lệch lợi nhuận sau thuế trên Báo cáo tài chính Quý 3 năm 2024.
     Explanation of the variance in profit after tax of the Financial Statements for the third quarter of 2024
3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày ..30./10/2024 tại đường dẫn: https://ir.datxanhservices.vn/
   This information was published on the company's website on ..30th October, 2024, as in the link: https://ir.datxanhservices.vn/

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố/*We hereby certify that the information provided is true and correct and we bear the full responsibility to the law.*

Nơi nhận/ *Recipients:*
- *SSC, HOSE;.*
- *Lưu* Archived: *VT, TC.*

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ BẤT ĐỘNG SẢN ĐẤT XANH
DAT XANH REAL ESTATE SERVICES JOINT STOCK COMPANY
NGƯỜI ĐƯỢC ỦY QUYỀN CÔNG BỐ THÔNG TIN
PERSON AUTHORIZED TO DISCLOSE INFORMATION

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ BẤT ĐỘNG SẢN ĐẤT XANH * MSDN: 3602545493 * DATXANH SERVICES

HUỲNH LÊ ANH PHÚ

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ BẤT ĐỘNG SẢN ĐẤT XANH

Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ BẤT ĐỘNG SẢN ĐẤT XANH
DN: C=VN, S=HỒ CHÍ MINH, L=Quận Bình Thạnh, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ BẤT ĐỘNG SẢN ĐẤT XANH, OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:3602545493
Reason: I am the author of this document
Location: your signing location here
Date: 2024-10-30 17:47:14
Foxit Reader Version: 9.7.0

DATXANH SERVICES

Số: 61 /2024/CV-DXS

V/v: Giải trình chênh lệch LNST BCTC Quý 3 năm 2024

Re: Explanation of the variance in profit after tax of the financial statements for the Quarter 3.2024

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM

Independence - Freedom – Happiness

------○★○------

TP.HCM, ngày 30 tháng 10 năm 2024

HCMC, dated 30th October, 2024

Kính gửi/To:

- **Ủy ban Chứng khoán Nhà nước/** ***State Securities Committee of Viet Nam***
- **Sở Giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh/** ***Ho Chi Minh City Stock Exchange***

- Căn cứ quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.
  Pursuant to the provisions of Circular No. 96/2020/TT-BTC dated November 16, 2020, on information disclosure on the stock market.
- Căn cứ Báo cáo tài chính riêng và báo cáo tài chính hợp nhất Quý 3.2024 của Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh.
  Pursuant to the separate financial statements and the consolidated financial statements of the Quarter 3.2024 of Dat Xanh Real Estate Services Joint Stock Company

Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh (DXS) giải trình về biến động lợi nhuận sau thuế trên báo cáo tài chính riêng và hợp nhất Quý 3.2024 so với cùng kỳ năm trước như sau:
Dat Xanh Real Estate Services Joint Stock Company (DXS) would like to explain the variance of profit after tax on the separate and consolidated financial statements for the Quarter 3.2024 compared to the same period of last year as follows:

Đơn vị tính/*Unit*: VND

Nội dung *Items*	**Quý 3/** *Quarter 3*		**Chênh lệch** *Variance*
	Năm/*Year* **2024**	**Năm/***Year* **2023**	
1. Lợi nhuận sau thuế/*Net profit after tax* (BCTC riêng/*Separate financial statement*)	5.942.483.772 *5,942,483,772*	(1.393.885.529) *(1,393,885,529)*	N/A
2. Lợi nhuận sau thuế/*Net profit after tax* (BCTC hợp nhất/*Consolidated financial statement*)	52.863.164.666 *52,863,164,666*	25.405.611.057 *25,405,611,057*	108%
2.1. Lợi nhuận sau thuế thuộc về cổ đông Công ty mẹ *Net profit after tax attributable to shareholders of the parent*	34.947.962.403 *34,947,962,403*	3.425.418.037 *3,425,418,037*	920%
2.2. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát *Net profit after tax attributable to non-controlling interests*	17.915.202.263 *17,915,202,263*	21.980.193.020 *21,980,193,020*	(18%)

Nguyên nhân/*Reasons*:

Lợi nhuận sau thuế trên Báo cáo tài chính công ty mẹ Quý 3.2024 đạt mức 5,9 tỷ đồng, so với mức lỗ 1,3 tỷ ở Quý 3.2023. Nguyên nhân là do hoạt động bán hàng và cung cấp dịch vụ của Công ty mẹ trong Quý 3.2024 đã có sự cải thiện đáng kể so với cùng kỳ.

In the separate financial statements in Q3.2024, profit after tax recorded 5.9 billlion dong compared to the loss of 1.3 billion dong in Q3.2023. The reason is the company business result in Q3.2024 have improved significantly.

Lợi nhuận sau thuế trên Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 3.2024 ghi nhận lãi 52,8 tỷ, tăng 108% so với cùng kỳ năm trước. Nguyên nhân đến từ sự tăng trưởng kết quả kinh doanh trên toàn hệ thống trong Quý 3.2024 cùng với những nỗ lực kiểm soát chi phí của Công ty.

Net profit after tax on the consolidated financial statements recorded a profit of VND 52.8 billion in Q3.2024, an increase of 108% compared to the same period last year. This growth is attributed to the company system's overall business performance improvement in Q3.2024, along with strong efforts in controlling costs.

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

We hereby commit that the above information is true, and are fully responsible for this published information.

Nơi nhận/Recipients:

- *Như trên*
  As above
- *Lưu VT, TC.*
  Archived: Admin Dept, Finance Dept

CÔNG TY CP DV BẤT ĐỘNG SẢN ĐẤT XANH

DAT XANH REAL ESTATE SERVICES JSC

TỔNG GIÁM ĐỐC

GENERAL DIRECTOR

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ BẤT ĐỘNG SẢN ĐẤT XANH * DATXANH SERVICES * MSDN: 3602545493

PHẠM THỊ NGUYÊN THANH

BẤT ĐỘNG SẢN ĐẤT XANH * SERVICES * 3602545493

CÔNG TY CỔ PHẦN
DỊCH VỤ BẤT ĐỘNG SẢN ĐẤT XANH

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Quý 03 năm 2024

Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh

MỤC LỤC

	Trang
Thông tin chung	1
Báo cáo của 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 - 37

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	
Ông Trần Quốc Thịnh	Phó Chủ tịch	
Ông Hà Đức Hiếu	Thành viên	
Ông Phạm Anh Khôi	Thành viên	Từ nhiệm ngày 19 tháng 07 năm 2024
Ông Trần Thanh Tân	Thành viên độc lập	

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 Trần Quốc Thịnh	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 06 tháng 08 năm 2024
Ông Phạm Anh Khôi	Thành viên	Từ nhiệm ngày 19 tháng 07 năm 2024

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

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 bà Phạm Thị Nguyên Thanh.

Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh

BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC

Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2024.

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

Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính riêng cho từng kỳ và 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 kỳ và năm tài chính. Trong quá trình lập báo cáo tài chính riêng này, Tổng Giám đốc cần phải:

- lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng 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.

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 giữa niên độ 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. 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.

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 TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 30 tháng 09 năm 2024, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ 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 13* 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 2024 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.

Phạm Thị Nguyên Thanh
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 30 tháng 10 năm 2024

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Tại ngày 30 tháng 09 năm 2024
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 30/09/2024	Tại ngày 31/12/2023
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**5.323.963.823.854**	**5.547.724.270.670**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	4	**28.070.895.604**	**17.923.773.806**
▪ Tiền	111		2.563.072.497	7.415.950.699
▪ Các khoản tương đương tiền	112		25.507.823.107	10.507.823.107
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**5.200.497.915.640**	**5.453.081.152.002**
▪ Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5	499.830.144.266	727.511.200.436
▪ Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	6	271.310.257.176	268.371.654.395
▪ Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	7	82.588.656.819	68.657.481.597
▪ Phải thu ngắn hạn khác	136	8	4.358.145.218.998	4.399.917.177.193
▪ Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	9	(11.376.361.619)	(11.376.361.619)
IV. Hàng tồn kho	**140**		**1.857.157.418**	**3.353.744.165**
▪ Hàng tồn kho	141		1.857.157.418	3.353.744.165
V. Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**93.537.855.192**	**73.365.600.697**
▪ Chi phí trả trước ngắn hạn	151	10	90.120.443.771	71.262.330.030
▪ Thuế GTGT được khấu trừ	152		1.293.157.555	-
▪ Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		2.124.253.866	2.103.270.667
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**2.966.208.484.821**	**2.996.467.194.914**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**69.264.000.000**	**83.195.175.222**
▪ Phải thu về cho vay dài hạn	215	7	-	13.931.175.222
▪ Phải thu dài hạn khác	216	8	69.264.000.000	69.264.000.000
II. Tài sản cố định	**220**		**410.582.512**	**6.320.304.440**
▪ Tài sản cố định hữu hình	221	11	410.582.512	618.904.533
- Nguyên giá	222		1.871.998.034	1.871.998.034
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(1.461.415.522)	(1.253.093.501)
▪ Tài sản cố định vô hình	227	12	-	5.701.399.907
- Nguyên giá	228		24.080.973.475	24.080.973.475
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(24.080.973.475)	(18.379.573.568)
III. Bất động sản đầu tư	**230**		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	**240**		-	-
V. Đầu tư tài chính dài hạn	**250**	13	**2.896.297.826.402**	**2.906.513.159.366**
▪ Đầu tư vào công ty con	251		2.961.429.241.483	2.961.429.241.483
▪ Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		171.375.142.277	171.375.142.277
▪ Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	254		(236.506.557.358)	(226.291.224.394)
VI. Tài sản dài hạn khác	**260**		**236.075.907**	**438.555.886**
▪ Chi phí trả trước dài hạn	261	10	155.425.293	261.905.272
▪ Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		80.650.614	176.650.614
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**270**		**8.290.172.308.675**	**8.544.191.465.584**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Tại ngày 30 tháng 09 năm 2024
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 30/09/2024	Tại ngày 31/12/2023
C. NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**2.540.492.789.532**	**2.803.009.265.772**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**2.540.492.789.532**	**2.803.009.265.772**
▪ Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	14	7.781.261.717	14.273.962.080
▪ Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		12.337.516.747	910.220.804
▪ Thuế và các khoản khác phải nộp Nhà nước	313	15	741.265.129	3.644.784.353
▪ Phải trả người lao động	314		1.798.827.738	3.614.126.887
▪ Chi phí phải trả ngắn hạn	315	16	84.392.024.900	68.664.864.170
▪ Phải trả ngắn hạn khác	319	17	2.373.778.913.593	2.651.237.436.760
▪ Quỹ khen thưởng và phúc lợi	322		59.662.979.708	60.663.870.718
II. Nợ dài hạn	**330**		-	-
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**5.749.679.519.143**	**5.741.182.199.812**
I. Vốn chủ sở hữu	**410**	18	**5.749.679.519.143**	**5.741.182.199.812**
▪ Vốn góp của chủ sở hữu	411		5.791.031.240.000	5.741.031.240.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		*5.791.031.240.000*	*5.741.031.240.000*
▪ Thặng dư vốn cổ phần	412		4.503.548.710	4.503.548.710
▪ Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(45.855.269.567)	(4.352.588.898)
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	*421a*		*(54.352.588.898)*	*159.533.581.415*
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	*421b*		*8.497.319.331*	*(163.886.170.313)*
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	**430**		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**440**		**8.290.172.308.675**	**8.544.191.465.584**

Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Nguyễn Thị Huyền Trân	Nguyễn Huỳnh Quang Tuân	Phạm Thị Nguyên Thanh

Ngày 30 tháng 10 năm 2024

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2024
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*	*Quý 03*		*Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 03*	
			Năm 2024	*Năm 2023*	*Năm 2024*	*Năm 2023*
▪ Doanh thu	**01**	19.1	**15.075.059.153**	**5.086.241.970**	**55.098.667.619**	**35.400.677.615**
▪ Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
▪ Doanh thu thuần	**10**		**15.075.059.153**	**5.086.241.970**	**55.098.667.619**	**35.400.677.615**
▪ Giá vốn	11	20	3.094.110.067	1.148.292.104	23.074.805.414	51.430.061.903
▪ Lợi nhuận gộp	**20**		**11.980.949.086**	**3.937.949.866**	**32.023.862.205**	**(16.029.384.288)**
▪ Doanh thu hoạt động tài chính	21	19.2	1.686.903.396	1.333.044.844	6.929.159.711	9.074.912.458
▪ Chi phí tài chính	22	21	-	-	10.215.332.964	197.465.753
Trong đó: chi phí lãi vay	*23*		-	-	-	*197.465.753*
▪ Chi phí bán hàng	25	22	4.466.827.021	3.590.836.033	11.903.006.219	12.240.760.312
▪ Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	22	2.662.942.137	2.990.754.194	8.229.932.407	9.543.044.244
▪ Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	**30**		**6.538.083.324**	**(1.310.595.517)**	**8.604.750.326**	**(28.935.742.138)**
▪ Thu nhập khác	31	23	5.000.006	10.000.000	596.606.233	118.921.199
▪ Chi phí khác	32	23	600.599.558	93.290.012	608.037.228	128.141.838
▪ Lợi nhuận/(lỗ) khác	**40**		**(595.599.552)**	**(83.290.012)**	**(11.430.995)**	**(9.220.639)**
▪ Lợi nhuận thuần trước thuế	**50**		**5.942.483.772**	**(1.393.885.529)**	**8.593.319.331**	**(28.944.962.777)**
▪ Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	24	-	-	-	740.357.446
▪ (Thu nhập)/Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	24	-	-	96.000.000	(187.937.900)
▪ Lợi nhuận thuần sau thuế	**60**		**5.942.483.772**	**(1.393.885.529)**	**8.497.319.331**	**(29.497.382.323)**

Nguyễn Thị Huyền Trân
Người lập
Ngày 30 tháng 10 năm 2024

Nguyễn Huỳnh Quang Tuân
Kế toán trưởng

Phạm Thị Nguyên Thanh
Tổng Giám đốc

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ (PHƯƠNG PHÁP GIÁN TIẾP)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2024
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 03	
			Năm 2024	Năm 2023
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
▪ Lợi nhuận trước thuế	**01**		**8.593.319.331**	**(28.944.962.777)**
Điều chỉnh cho các khoản:				
▪ Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	11,12	5.909.721.928	6.054.810.110
▪ Các khoản dự phòng	03	21	10.215.332.964	-
▪ (Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	05	19.2	(6.929.159.711)	(9.074.912.458)
▪ Chi phí lãi vay	06	21	-	197.465.753
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	**08**		**17.789.214.512**	**(31.767.599.372)**
▪ (Tăng)/Giảm các khoản phải thu	09		269.622.003.918	16.271.711.129
▪ (Tăng)/Giảm hàng tồn kho	10		1.496.586.747	(697.518.145)
▪ Tăng/(Giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11		(261.472.989.484)	(127.254.326.730)
▪ (Tăng)/giảm chi phí trả trước	12		(18.751.633.762)	(31.265.362.069)
▪ Thuế TNDN đã nộp	15		(42.595.746)	-
▪ Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(1.000.891.010)	(1.488.522.804)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**		**7.639.695.175**	**(176.201.617.991)**
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
▪ Tiền thu cổ tức, lãi cho vay, lãi tiền gởi	27		2.507.426.623	5.280.765.165
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**		**2.507.426.623**	**5.280.765.165**

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ (PHƯƠNG PHÁP GIÁN TIẾP)
(tiếp theo)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2024
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 03*	
			Năm 2024	*Năm 2023*
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**		**-**	**-**
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	**50**		**10.147.121.798**	**(170.920.852.826)**
Tiền và các khoản tương đương tiền đầu năm	**60**	**4**	**17.923.773.806**	**186.102.530.203**
Tiền và các khoản tương đương tiền cuối năm	**70**	**4**	**28.070.895.604**	**15.181.677.377**

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ BẤT ĐỘNG SẢN ĐẤT XANH
ĐẤT XANH SERVICES
MSDN: 3602545493

Nguyễn Thị Huyền Trân	**Nguyễn Huỳnh Quang Tuân**	**Phạm Thị Nguyên Thanh**
Người lập	**Kế toán trưởng**	**Tổng Giám đốc**

Ngày 30 tháng 10 năm 2024

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
tại ngày 30 tháng 09 năm 2024 và kỳ kế toán 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 ("BĐS") 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 2024 là: 109 (31 tháng 12 năm 2023: 82).

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 13* 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 2024 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.

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 đồng.

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

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 cấn 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.

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

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.

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

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.

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.

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

3.13 Thuế (tiếp theo)

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.

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

	Tại ngày 30/09/2024	*Tại ngày 31/12/2023*
Tiền mặt	93.206.276	239.570.890
Tiền gửi ngân hàng	2.469.866.221	7.176.379.809
Các khoản tương đương tiền (*)	25.507.823.107	10.507.823.107
TỔNG CỘNG	**28.070.895.604**	**17.923.773.806**

(*) Các khoản tương đương tiền thể hiện các khoản tiền gửi ngắn hạn có kỳ hạn gốc từ một (1) đến ba (3) tháng tại các ngân hàng thương mại và hưởng lãi suất 2 – 4,2%/năm.

5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	Tại ngày 30/09/2024	*Tại ngày 31/12/2023*
Phải thu từ các bên khác	1.937.571.995	1.946.341.121
- *Công ty TNHH DCT Partners Việt Nam*	*170.758.983*	*170.758.983*
- *Các khách hàng khác*	*1.766.813.012*	*1.775.582.138*
Phải thu từ các bên liên quan *(Thuyết minh 25)*	497.892.572.271	725.564.859.315
TỔNG CỘNG	**499.830.144.266**	**727.511.200.436**
Dự phòng phải thu ngắn hạn của khách hàng	(296.450.000)	(296.450.000)
GIÁ TRỊ THUẦN	**499.533.694.266**	**727.214.750.436**

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Tại ngày 30/09/2024	*Tại ngày 31/12/2023*
Trả trước cho nhà cung cấp	235.238.651.691	231.675.189.915
- *Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu Tư Và Thương Mại Thăng Long*	*158.128.975.466*	*158.128.975.466*
- *Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Nhà HT-Pearl*	*26.123.141.709*	*22.856.646.804*
- *Các nhà cung cấp khác*	*50.986.534.516*	*50.689.567.645*
Trả trước cho các bên liên quan *(Thuyết minh 25)*	36.071.605.485	36.696.464.480
TỔNG CỘNG	**271.310.257.176**	**268.371.654.395**

7. PHẢI THU VỀ CHO VAY

Bên vay	*Tại ngày 30/09/2024*	*Tại ngày 31/12/2023*
Ngắn hạn		
CTCP Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hà An		
Khoản cho vay 1	68.657.481.597	68.657.481.597
CTCP Đầu tư và Dịch vụ Đất Xanh Miền Nam		
Khoản cho vay 1	13.931.175.222	-
TỔNG CỘNG	**82.588.656.819**	**68.657.481.597**
Dài hạn		
CTCP Đầu tư và Dịch vụ Đất Xanh Miền Nam		
Khoản cho vay 1	-	13.931.175.222
TỔNG CỘNG	**-**	**13.931.175.222**

8. PHẢI THU KHÁC

	Tại ngày 30/09/2024	*Tại ngày 31/12/2023*
Ngắn hạn		
Ký quỹ, ký cược cho các hợp đồng tiếp thị và phân phối dự án bất động sản	2.185.450.000.000	2.185.450.000.000
Ký quỹ, ký cược khác	365.795.774	365.795.774
Tạm hoàn ứng cho chủ đầu tư	2.089.969.391.165	2.131.312.208.172
Vốn góp của các hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD")	2.857.577.363	8.015.472.100
Cổ tức	40.198.492.515	40.198.492.515
Tạm ứng nhân viên	2.363.264.979	2.287.989.979
Lãi cho vay	11.919.362.576	7.497.629.488
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	10.021.334.626	9.789.589.165
	4.358.145.218.998	**4.399.917.177.193**
Trong đó:		
Phải thu bên khác	23.127.223.818	22.820.203.357
Phải thu bên liên quan *(Thuyết minh 25)*	4.335.017.995.180	4.377.096.973.836
Dài hạn		
Ký quỹ, ký cược cho các hợp đồng tiếp thị và phân phối dự án bất động sản	69.264.000.000	69.264.000.000
	69.264.000.000	**69.264.000.000**
Trong đó:		
Phải thu bên liên quan *(Thuyết minh 25)*	69.264.000.000	69.264.000.000
TỔNG CỘNG	**4.427.409.218.998**	**4.469.181.177.193**
Dự phòng các khoản phải thu khác	(11.079.911.619)	(11.079.911.619)
GIÁ TRỊ THUẦN	**4.416.329.307.379**	**4.458.101.265.574**

9. DỰ PHÒNG PHẢI THU NGẮN HẠN KHÓ ĐÒI

	Tại ngày 30/09/2024	*Tại ngày 31/12/2023*
Dự phòng phải thu của khách hàng	296.450.000	296.450.000
Dự phòng các khoản phải thu khác	11.079.911.619	11.079.911.619
Dự phòng trả trước cho người bán	-	-
TỔNG CỘNG	**11.376.361.619**	**11.376.361.619**

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

	Lũy kế năm 2024	*Lũy kế năm 2023*
Số đầu kỳ	**11.376.361.619**	**9.852.547.289**
Cộng: Dự phòng trích lập trong kỳ	-	-
Trừ: Hoàn nhập dự phòng trong kỳ	-	-
Số cuối kỳ	**11.376.361.619**	**9.852.547.289**

10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Tại ngày 30/09/2024	*Tại ngày 31/12/2023*
Ngắn hạn		
Chi phí hoa hồng môi giới, quảng cáo	90.063.256.842	71.208.506.383
Công cụ, dụng cụ	450.000	-
Khác	56.736.929	53.823.647
TỔNG CỘNG	**90.120.443.771**	**71.262.330.030**
Dài hạn		
Công cụ, dụng cụ	15.556.812	51.672.711
Khác	139.868.481	210.232.561
TỔNG CỘNG	**155.425.293**	**261.905.272**

11. TÀI SẢN CỐ 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	1.122.878.034	1.871.998.034
Số dư cuối kỳ	749.120.000	1.122.878.034	1.871.998.034
Trong đó:			
Đã khấu hao hết	-	*728.113.489*	*728.113.489*
Khấu hao			
Số dư đầu kỳ	(384.964.428)	(868.129.073)	(1.253.093.501)
Khấu hao trong kỳ	(93.640.004)	(114.682.017)	(208.322.021)
Số dư cuối kỳ	(478.604.432)	(982.811.090)	(1.461.415.522)
Giá trị còn lại			
Đầu kỳ	364.155.572	254.748.961	618.904.533
Cuối kỳ	270.515.568	140.066.944	410.582.512

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Phần mềm	Tổng cộng
Nguyên giá		
Số dư đầu kỳ	24.080.973.475	24.080.973.475
Số dư cuối kỳ	24.080.973.475	24.080.973.475
Đã khấu hao hết	*24.080.973.475*	*24.080.973.475*
Khấu hao		
Số dư đầu kỳ	(18.379.573.568)	(18.379.573.568)
Khấu hao trong kỳ	(5.701.399.907)	(5.701.399.907)
Số dư cuối kỳ	(24.080.973.475)	(24.080.973.475)
Giá trị còn lại		
Số dư đầu kỳ	5.701.399.907	5.701.399.907
Số dư cuối kỳ	-	-

13. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

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

Tên công ty con	*Lĩnh vực kinh doanh*	*Tình trạng hoạt động*	*Ngày 30 tháng 09 năm 2024*		*Ngày 31 tháng 12 năm 2023*	
			Tỷ lệ sở hữu (%)	*Giá gốc đầu tư (VND)*	*Tỷ lệ sở hữu (%)*	*Giá gốc đầu tư (VND)*
Công ty Cổ phần Regal Group ("Regal Group")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	55,00	994.629.900.000	55,00	994.629.900.000
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	624.783.399.435
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	63,50	890.867.541.498	63,50	890.867.541.498
Công ty Cổ phần Phát Triển Địa Ốc Nam Trung Bộ ("Nam Trung Bộ")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	71,00	118.753.970.550	71,00	118.753.970.550
Công ty Cổ phần Cara Group Trước đây là 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	61,00	137.055.920.000	61,00	137.055.920.000
Công ty Cổ phần Bất động sản GPT ("GPT")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	59,00	26.885.120.000	59,00	26.885.120.000
Công ty Cổ phần DXMD Việt Nam ("DXMD Việt Nam")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	61,00	22.846.400.000	61,00	22.846.400.000
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	60,00	15.904.720.000	60,00	15.904.720.000

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

Tên công ty con	*Lĩnh vực kinh doanh*	*Tình trạng hoạt động*	*Ngày 30 tháng 09 năm 2024*		*Ngày 31 tháng 12 năm 2023*	
			Tỷ lệ sở hữu (%)	*Giá gốc đầu tư (VND)*	*Tỷ lệ sở hữu (%)*	*Giá gốc đầu tư (VND)*
Công ty Cổ phần Công nghệ Ihouzz ("Ihouzz")	Phát triển công nghệ	Đang hoạt động	53,00	106.000.000.000	53,00	106.000.000.000
Công ty Cổ phần Tiptek ("Tiptek")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	64,90	3.894.000.000	64,90	3.894.000.000
Công Ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Bất động sản Tây Nam ("Bất động sản Tây Nam")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51,00	4.080.000.000	51,00	4.080.000.000
Công Ty Cổ phần Đất Xanh Commercial ("Đất Xanh Commercial")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	69,985	1.400.000.000	69,985	1.400.000.000
TỔNG CỘNG				**2.961.429.241.483**		**2.961.429.241.483**

Tên công ty liên kết	*Lĩnh vực kinh doanh*	*Tình trạng hoạt động*	*Ngày 30 tháng 09 năm 2024*		*Ngày 31 tháng 12 năm 2023*	
			Tỷ lệ sở hữu (%)	*Giá gốc đầu tư (VND)*	*Tỷ lệ sở hữu (%)*	*Giá gốc đầu tư (VND)*
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	49,07	171.375.142.277	49,07	171.375.142.277
TỔNG CỘNG				**171.375.142.277**		**171.375.142.277**

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

	Tại ngày 30/09/2024	*Tại ngày 31/12/2023*
Đầu tư vào công ty con	2.961.429.241.483	2.961.429.241.483
Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	171.375.142.277	171.375.142.277
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	(236.506.557.358)	(226.291.224.394)
GIÁ TRỊ THUẦN	**2.896.297.826.402**	**2.906.513.159.366**

14. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Tại ngày 30/09/2024	*Tại ngày 31/12/2023*
Phải trả các bên khác	6.868.045.703	10.144.053.925
- *Công ty Cổ phần Địa ốc Kim Phát*	*1.881.058.694*	*1.881.058.694*
- *Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Moongroup*	*1.200.000.000*	*1.200.000.000*
- *Công ty Cổ phần Truyền Thông Vàng Châu Á*	*972.061.440*	*2.430.153.600*
- *Khác*	*2.814.925.569*	*4.632.841.631*
Phải trả các bên liên quan *(Thuyết minh 25)*	913.216.014	4.129.908.155
TỔNG CỘNG	**7.781.261.717**	**14.273.962.080**

15. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Tại ngày 31/12/2023	*Số phải nộp trong kỳ*	*Số đã nộp trong kỳ*	*Tại ngày 30/09/2024*
Thuế GTGT	2.758.470.310	2.528.893.448	(4.999.542.501)	287.821.257
Thuế TNDN	311.916.456	-	(21.612.547)	290.303.909
Thuế TNCN	532.661.107	2.053.338.678	(2.464.596.302)	121.403.483
Khác	41.736.480	4.327.253	(4.327.253)	41.736.480
TỔNG	**3.644.784.353**	**4.586.559.379**	**(7.490.078.603)**	**741.265.129**

16. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Tại ngày 30/09/2024	*Tại ngày 31/12/2023*
Chi phí hoa hồng môi giới	24.172.345.677	27.607.844.947
Hỗ trợ lãi suất	57.453.519.974	40.482.070.787
Khác	2.766.159.249	574.948.436
TỔNG CỘNG	**84.392.024.900**	**68.664.864.170**

17. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	Tại ngày 30/09/2024	*Tại ngày 31/12/2023*
Thu hộ tiền cho chủ đầu tư dự án	2.324.034.438.474	2.601.245.820.644
Nhận ký quỹ dịch vụ môi giới	46.946.000.564	46.946.000.564
Phải trả hợp tác kinh doanh	86.000.000	86.000.000
Khác	2.712.474.555	2.959.615.552
TỔNG CỘNG	**2.373.778.913.593**	**2.651.237.436.760**
Trong đó:		
Phải trả bên khác	2.339.256.986.307	2.616.715.509.474
Phải trả các bên liên quan *(Thuyết minh 25)*	34.521.927.286	34.521.927.286

18. VỐN CHỦ SỞ HỮU

18.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	*Thặng dư vốn cổ phần*	*Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối*	*Tổng cộng*
Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/09/2024				
Số dư đầu kỳ	5.741.031.240.000	4.503.548.710	(4.352.588.898)	5.741.182.199.812
Tăng vốn (*)	50.000.000.000	-	(50.000.000.000)	-
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	8.497.319.331	8.497.319.331
Số dư cuối kỳ	**5.791.031.240.000**	**4.503.548.710**	**(45.855.269.567)**	**5.749.679.519.143**
Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/09/2023				
Số dư đầu kỳ	4.531.223.770.000	804.503.548.710	579.676.923.443	5.915.404.242.153
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	(29.497.382.323)	(29.497.382.323)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	(10.335.872.028)	(10.335.872.028)
Số dư cuối kỳ	**4.531.223.770.000**	**804.503.548.710**	**539.843.669.092**	**5.875.570.987.802**

(*) Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023, HĐQT của Công ty đã thông qua việc triển khai phương án phát hành 5.000.000 cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động năm 2023 ("ESOP") với mệnh giá là 10.000 VND/cổ phiếu theo Nghị quyết HĐQT số 05_01/2023/NQ-DXS/HĐQT. Tổng giá trị phát hành cổ phiếu ESOP theo mệnh giá là 50.000.000.000 đồng được trích từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của năm tài chính 2022. Vào ngày 4 tháng 3 năm 2024, Công ty đã hoàn tất việc niêm yết bổ sung 5.000.000 cổ phiếu.

18.2 Cổ phiếu phổ thông

	Số lượng cổ phiếu	
	30/09/2024	*31/12/2023*
Cổ phiếu được phép phát hành	579.103.124	574.103.124
Cổ phiếu đã phát hành		
Cổ phiếu phổ thông	*579.103.124*	*574.103.124*
Cổ phiếu đang lưu hành		
Cổ phiếu phổ thông	*579.103.124*	*574.103.124*

Mệnh giá cổ phiếu là 10.000 VND/cổ phần.

19. DOANH THU

19.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Quý 03 năm 2024	*Quý 03 năm 2023*	*Lũy kế năm 2024*	*Lũy kế năm 2023*
Tổng doanh thu	**15.075.059.153**	**5.086.241.970**	**55.098.667.619**	**35.400.677.615**
Trong đó:				
Doanh thu dịch vụ bất động sản	*15.075.059.153*	*5.086.241.970*	*50.793.148.272*	*35.400.677.615*
Doanh thu hàng hóa bất động sản	-	-	*4.305.519.347*	-
Giảm trừ doanh thu	-	-	-	-
DOANH THU THUẦN	**15.075.059.153**	**5.086.241.970**	**55.098.667.619**	**35.400.677.615**

19.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Quý 03 năm 2024	*Quý 03 năm 2023*	*Lũy kế năm 2024*	*Lũy kế năm 2023*
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	1.686.903.396	1.333.044.844	4.805.021.750	7.465.496.458
Cổ tức	-	-	2.124.137.961	1.609.416.000
TỔNG CỘNG	**1.686.903.396**	**1.333.044.844**	**6.929.159.711**	**9.074.912.458**

20. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Quý 03 năm 2024	*Quý 03 năm 2023*	*Lũy kế năm 2024*	*Lũy kế năm 2023*
Giá vốn dịch vụ bất động sản	3.094.110.067	1.148.292.104	18.861.201.054	51.430.061.903
Giá vốn hàng hóa bất động sản	-	-	4.213.604.360	-
TỔNG CỘNG	**3.094.110.067**	**1.148.292.104**	**23.074.805.414**	**51.430.061.903**

21. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Quý 03 năm 2024	*Quý 03 năm 2023*	*Lũy kế năm 2024*	*Lũy kế năm 2023*
Dự phòng đầu tư vào đơn vị khác	-	-	10.215.332.964	-
Chi phí lãi vay	-	-	-	197.465.753
TỔNG CỘNG	-	-	**10.215.332.964**	**197.465.753**

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

	Quý 03 năm 2024	*Quý 03 năm 2023*	*Lũy kế năm 2024*	*Lũy kế năm 2023*
Chi phí bán hàng	**4.466.827.021**	**3.590.836.033**	**11.903.006.219**	**12.240.760.312**
Chi phí lương	2.346.716.166	1.439.165.648	5.482.832.481	5.141.502.352
Chi phí khấu hao	1.859.645.654	1.884.799.232	5.629.244.123	5.654.397.696
Chi phí thuê văn phòng	253.800.000	253.800.000	761.400.000	1.407.595.950
Chi phí khác	6.665.201	13.071.153	29.529.615	37.264.314
Chi phí QLDN	**2.662.942.137**	**2.990.754.194**	**8.229.932.407**	**9.543.044.244**
Chi phí lương	1.663.595.807	1.992.664.959	5.423.997.541	6.356.564.654
Chi phí khấu hao	76.486.922	135.109.565	280.477.805	400.412.414
Chi phí dịch vụ mua ngoài	824.591.345	633.752.558	1.929.513.264	2.044.688.325
Chi phí khác	98.268.063	229.227.112	595.943.797	741.378.851
TỔNG CỘNG	**7.129.769.158**	**6.581.590.227**	**20.132.938.626**	**21.783.804.555**

23. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

	Quý 03 năm 2024	*Quý 03 năm 2023*	*Lũy kế năm 2024*	*Lũy kế năm 2023*
Thu nhập khác	**5.000.006**	**10.000.000**	**596.606.233**	**118.921.199**
Thu nhập từ phạt và thanh lý hợp đồng	5.000.000	10.000.000	596.604.462	118.921.199
Khác	6	-	1.771	-
Chi phí khác	**600.599.558**	**93.290.012**	**608.037.228**	**128.141.838**
Chi phí chậm nộp thuế	600.599.558	90.050.341	607.283.827	105.248.202
Chi phí từ phạt và thanh lý hợp đồng	-	3.239.671	753.400	22.893.635
Khác	-	-	1	1
LỢI NHUẬN KHÁC	**(595.599.552)**	**(83.290.012)**	**(11.430.995)**	**(9.220.639)**

24. 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 2024	*Quý 03 năm 2023*	*Lũy kế năm 2024*	*Lũy kế năm 2023*
Chi phí thuế TNDN hiện hành	-	-	-	740.357.446
Chi phí/ (thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	-	-	96.000.000	(187.937.900)
TỔNG CỘNG	**-**	**-**	**96.000.000**	**552.419.546**

25. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan có tồn tại sự kiểm soát hoặc có phát sinh giao dịch, số dư cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2024:

Bên liên quan	*Mối quan hệ*
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh ("DXG")	Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Địa ốc Đất Xanh Miền Bắc ("Đất Xanh Miền Bắc")	Công ty con
Công ty Cổ phần Regal Group ("Regal Group")	Công ty con
Công ty Cổ phần Cara Group Trước đây là Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Đất Xanh Miền Tây ("Đất Xanh Miền Tây")	Công ty con
Công ty Cổ phần Bất động sản GPT ("GPT")	Công ty con
Công ty Cổ phần Bất động sản Linkgroup ("LinkGroup")	Công ty con
Công ty Cổ phần DXMD Việt Nam ("DXMD Việt Nam")	Công ty con
Công ty Cổ phần Phát triển Địa Ốc Nam Trung Bộ ("Nam Trung Bộ")	Công ty con
Công ty Cổ phần Tiptek ("Tiptek")	Công ty con
Công ty Cổ phần Địa ốc Viethomes ("Viethomes")	Công ty con
Công ty Cổ phần Bất động sản Bắc Trung Bộ ("BĐS Bắc Trung Bộ")	Công ty con
Công ty Cổ phần Bất động sản Duyên Hải ("BĐS Duyên Hải")	Công ty con
Công ty Cổ phần Bất động sản Bắc Bộ ("BĐS Bắc Bộ")	Công ty con
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Bất động sản Hùng Vương ("Hùng Vương")	Công ty con
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Bất động sản Kinh Bắc ("Kinh Bắc")	Công ty con
Công ty Cổ phần Dịch vụ Quản lý Tài sản và Đầu tư Asahi Japan ("Asahi Japan")	Công ty con
Công ty Cổ phần Bất động sản S-Homes Group ("S-Homes")	Công ty con
Công ty TNHH Nhà Ở Ngay Việt Nam ("Nhà Ở Ngay")	Công ty con
Công ty Cổ phần Đô thị Thông Minh Việt Nam ("Đô thị Thông Minh Việt Nam")	Công ty con
Công ty Cổ phần Bất động sản Nam Miền Trung ("Nam Miền Trung")	Công ty con
Công ty TNHH MTV Smart City ("Smart City")	Công ty con
Công ty TNHH MTV Smart Property ("Smart Property")	Công ty con

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

Danh sách các bên liên quan có tồn tại sự kiểm soát hoặc có phát sinh giao dịch, số dư cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2024: (tiếp theo)

Bên liên quan	*Mối quan hệ*
Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Emerald ("BĐS Emerald")	Công ty con
Công ty TNHH MTV Phát triển Đô thị Quảng Ngãi ("Đô thị Quảng Ngãi")	Công ty con
Công ty TNHH Phát triển Đô thị Quảng Bình ("Đô thị Quảng Bình")	Công ty con
Công ty TNHH Tư Vấn S-Media ("S-Media")	Công ty con
Công ty Cổ phần Dịch vụ Asahi Luxstay ("Asahi Luxstay")	Công ty con
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản DMH Group ("DMH Group")	Công ty con
Công ty Cổ phần Bất động sản Cần Thơ ("BĐS Cần Thơ")	Công ty con
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Nam Miền Tây ("BĐS Nam Miền Tây")	Công ty con
Công ty Cổ phần Bất động sản Bắc Miền Tây ("BĐS Bắc Miền Tây")	Công ty con
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Duyên Hải Miền Tây ("Duyên Hải Miền Tây")	Công ty con
Công ty TNHH Đầu tư LinkLand ("Đầu tư Linkland")	Công ty con
Công ty Cổ phần Bất động sản LinkHouse ("Linkhouse")	Công ty con
Công ty Cổ phần Bất động sản LinkHouse Miền Trung ("Linkhouse Miền Trung")	Công ty con
Công ty Cổ phần Công nghệ Dịch vụ Môi giới Ohio ("Ohio")	Công ty con
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Ngọc Lễ ("Ngọc Lễ")	Công ty con
Công ty Cổ phần Bất động sản Ecohome ("Ecohome")	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ DN Premium ("DN Premium")	Công ty con
Công ty Cổ phần Bất động sản City Invest ("City Invest")	Công ty con
Công ty Cổ phần Địa ốc Tây Nguyên ("Địa Ốc Tây Nguyên")	Công ty con
Công ty Cổ phần Propcom ("Propcom")	Công ty con
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư S-Advices ("S-Advices")	Công ty con
Công ty TNHH S-O Farm ("S-O Farm")	Công ty con
Công ty TNHH Công Nghệ S-Tech ("S-Tech")	Công ty con
Công ty Cổ Phần Thương mại Dịch vụ Việt Nhật Cares ("Việt Nhật Cares")	Công ty con
Công ty TNHH Regal Food ("Regal Food")	Công ty con
Công ty TNHH Nông nghiệp Lifarm ("Lifarm")	Công ty con

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
tại ngày 30 tháng 09 năm 2024 và kỳ kế toán kết thúc cùng ngày
Đơn vị: VND

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

Danh sách các bên liên quan có tồn tại sự kiểm soát hoặc có phát sinh giao dịch, số dư cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2024: (tiếp theo)

Bên liên quan	*Mối quan hệ*
Công ty Cổ phần Công nghệ Bất động sản Việt Nam ("Công Nghệ BĐS")	Công ty con
Công ty cổ phần Công nghệ Ihouzz ("Ihouzz")	Công ty con
Công Ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Bất động sản Tây Nam ("Bất động sản Tây Nam")	Công ty con
Công ty TNHH MTV Regal Hotels & Resorts ("Regal H&R")	Công ty con
Công ty Cổ phần Bất động sản Indochine ("Indochine")	Công ty con
Công ty Cổ phần Dịch vụ Tài chính Bất động sản Tulip ("Tulip")	Công ty con
Công ty Cổ Phần Đất Xanh Commercial ("Đất Xanh Commercial")	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Đất Xanh Miền Nam ("Đất Xanh Miền Nam")	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hà An ("Hà An")	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty Cổ Phần Vicco - Sài Gòn ("Vicco Saigon")	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Miền Bắc ("Đầu tư Bất động sản Miền Bắc")	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty TNHH Charm & CI Việt Nam ("Charm&CI")	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty TNHH Xây dựng - Thương mại - Dịch vụ Hà Thuận Hùng ("Hà Thuận Hùng")	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Hội An Invest ("Hội An")	Công ty trong cùng tập đoàn
Ông Nguyễn Trường Sơn	Chủ tịch
Ông Trần Quốc Thịnh	Phó Chủ tịch, thành viên Ủy ban Kiểm toán (từ ngày 06 tháng 08 năm 2024)
Ông Hà Đức Hiếu	Thành viên HĐQT
Ông Phạm Anh Khôi	Thành viên HĐQT (Từ nhiệm ngày 19 tháng 07 năm 2024)
Ông Trần Thanh Tân	Thành viên HĐQT độc lập
Bà Phạm Thị Nguyên Thanh	Tổng Giám đốc

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
tại ngày 30 tháng 09 năm 2024 và kỳ kế toán kết thúc cùng ngày
Đơn vị: VND

25. 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:

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Lũy kế 9 tháng đầu năm 2024*	*Lũy kế 9 tháng đầu năm 2023*
Ihouzz	Công ty con	Chi phí lãi vay	-	197.465.753
		Doanh thu dịch vụ môi giới	160.000.000	-
		Chi phí HTKD	2.000.000.000	-
		Trả vốn góp hợp đồng HTKD	-	19.814.000.000
		Trả gốc vay	-	27.500.000.000
DXMD Việt Nam	Công ty con	Doanh thu dịch vụ môi giới	73.277.049	321.981.182
		Phí dịch vụ môi giới	2.287.962.142	639.742.444
Regal Group	Công ty con	Doanh thu từ HĐHTKD	-	20.165.251.938
Đất Xanh Miền Tây	Công ty con	Phí dịch vụ môi giới	242.445.558	-
		Thu hồi vốn HĐHTKD	5.157.894.737	-
		Doanh thu từ HĐHTKD	48.540.064	-
Nam Trung Bộ	Công ty con	Hoàn ký quỹ môi giới	-	1.000.000.000
Đất Xanh Miền Bắc	Công ty con	Phí dịch vụ môi giới	240.927.172	-
		Doanh thu dịch vụ môi giới	27.140.297	-
Đất Xanh Miền Nam	Công ty liên kết	Doanh thu dịch vụ môi giới	90.385.065	4.234.173.474
		Phí dịch vụ môi giới	2.798.596.620	454.309.833
		Doanh thu từ HĐHTKD	18.363.636.364	-
		Lãi cho vay	800.756.318	-
		Ký quỹ môi giới	-	18.811.175.222
		Thu hồi vốn góp HĐHTKD	-	39.364.000.000

25. 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:

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Lũy kế 9 tháng đầu năm 2024*	*Lũy kế 9 tháng đầu năm 2023*
Linkhouse	Công ty con	Hoàn ký quỹ môi giới	-	100.000.000
GPT	Công ty con	Doanh thu dịch vụ môi giới	142.645.102	-
		Phí dịch vụ môi giới	367.878.169	224.897.138
		Hoàn ký quỹ môi giới	-	100.000.000
Propcom	Công ty con	Phí dịch vụ môi giới	105.336.378	-
Hà An	Công ty trong cùng tập đoàn	Doanh thu dịch vụ môi giới	17.516.475.319	4.083.275.274
		Phí tiền điện, nước	-	2.219.368
		Lãi từ cho vay	3.620.976.770	3.794.147.293
		Thu hồi gốc vay	-	31.342.518.403
Vicco Saigon	Công ty trong cùng tập đoàn	Phí thuê văn phòng	1.924.552.710	2.566.053.360
Charm&CI	Công ty trong cùng tập đoàn	Ký quỹ môi giới	-	12.617.742.467
Hà Thuận Hùng	Công ty trong cùng tập đoàn	Doanh thu dịch vụ môi giới	6.253.180.825	3.889.097.313
		Ký quỹ môi giới	-	25.000.000.000

25. 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:

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Lũy kế 9 tháng đầu năm 2024*	*Lũy kế 9 tháng đầu năm 2023*
LinkGroup	Công ty con	Phí dịch vụ môi giới	948.831.503	75.860.218
		Cổ tức được chia	2.124.137.961	1.609.416.000
		Hoàn ký quỹ môi giới	-	300.000.000
Hội An	Công ty trong cùng tập đoàn	Ký quỹ môi giới	-	31.080.000.000
Đất Xanh Commercial	Công ty con	Doanh thu dịch vụ môi giới	225.794.036	-
Indochine	Công ty con	Doanh thu dịch vụ môi giới	472.251.828	-
Asahi Luxstay	Công ty con	Chi phí khác	2.592.593	-

25. 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 30/09/2024*	*Tại ngày 31/12/2023*
Phải thu ngắn hạn của khách hàng				
Hà An	Công ty trong cùng tập đoàn	Doanh thu cung cấp dịch vụ môi giới	459.701.640.971	694.552.518.118
Đất Xanh Miền Bắc	Công ty con	Doanh thu cung cấp dịch vụ môi giới	29.854.327	-
Regal Group	Công ty con	Doanh thu hợp tác kinh doanh	1.350.000.000	1.350.000.000
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	382.250.000	382.250.000
DXMD Việt Nam	Công ty con	Doanh thu cung cấp dịch vụ môi giới	327.126.669	762.740.959
Đất Xanh Miền Nam	Công ty liên kết	Doanh thu cung cấp dịch vụ môi giới	901.260.206	344.892.536
Hà Thuận Hùng	Công ty trong cùng tập đoàn	Doanh thu cung cấp dịch vụ môi giới	34.356.178.142	27.477.679.234
DXG	Công ty mẹ	Doanh thu cung cấp dịch vụ môi giới	271.278.468	271.278.468
Indochine	Công ty con	Doanh thu cung cấp dịch vụ môi giới	149.483.488	-
TỔNG CỘNG			**497.892.572.271**	**725.564.859.315**

25. 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 30/09/2024*	*Tại ngày 31/12/2023*
Trả trước cho người bán ngắn hạn				
LinkGroup	Công ty con	Tạm ứng phí dịch vụ môi giới	7.140.623.098	7.777.824.673
GPT	Công ty con	Tạm ứng phí dịch vụ môi giới	2.475.193.788	2.698.512.093
Đất Xanh Miền Tây	Công ty con	Tạm ứng phí dịch vụ môi giới	4.762.978.447	231.361.784
Đất Xanh Miền Nam	Công ty liên kết	Tạm ứng phí dịch vụ môi giới	15.920.834.163	18.823.562.352
Đất Xanh Miền Bắc	Công ty con	Tạm ứng phí dịch vụ môi giới	-	540.118.243
Ihouzz	Công ty con	Tạm ứng phí dịch vụ môi giới	155.932.042	74.411.184
Propcom	Công ty con	Tạm ứng phí dịch vụ môi giới	-	115.827.669
DXMD Việt Nam	Công ty con	Tạm ứng phí dịch vụ môi giới	5.616.043.947	6.434.846.482
TỔNG CỘNG			**36.071.605.485**	**36.696.464.480**

25. 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 30/09/2024*	*Tại ngày 31/12/2023*
Phải thu ngắn hạn khác				
DXG	Công ty mẹ	Phải thu khác	2.480.489.982	2.480.489.982
Đất Xanh Miền Tây	Công ty con	Vốn góp HĐHTKD	1.842.105.263	7.000.000.000
		Cổ tức	9.988.304.094	9.988.304.094
Công nghệ BĐS	Công ty con	Lãi cho vay	469.027.778	469.027.778
		Phải thu cho vay	6.000.000.000	6.000.000.000
Đất Xanh Miền Nam	Công ty liên kết	Vốn góp HĐHTKD	1.015.472.100	1.015.472.100
		Lãi cho vay	1.206.859.618	406.103.300
Đất Xanh Miền Bắc	Công ty con	Cổ tức	16.252.870.000	16.252.870.000
Hà An	Công ty trong cùng tập đoàn	Ký quỹ dự án	1.950.650.000.000	1.950.650.000.000
		Tạm ứng cho chủ đầu tư	2.031.912.768.245	2.054.879.750.566
		Lãi cho vay	10.243.475.180	6.622.498.410
Charm&CI	Công ty trong cùng tập đoàn	Ký quỹ dự án	235.000.000.000	235.000.000.000
Regal Group	Công ty con	Cổ tức	9.900.000.000	9.900.000.000
Hà Thuận Hùng	Công ty trong cùng tập đoàn	Tạm ứng cho chủ đầu tư	58.056.622.920	76.432.457.606
Phải thu dài hạn khác				
Hà Thuận Hùng	Công ty trong cùng tập đoàn	Ký quỹ dự án	31.114.000.000	31.114.000.000
Hội An	Công ty trong cùng tập đoàn	Ký quỹ dự án	38.150.000.000	38.150.000.000
TỔNG CỘNG			**4.404.281.995.180**	**4.446.360.973.836**

25. 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 30/09/2024*	*Tại ngày 31/12/2023*
Phải thu về cho vay				
Ngắn hạn				
Hà An	Công ty trong cùng tập đoàn	Cho vay	68.657.481.597	68.657.481.597
Đất Xanh Miền Nam	Công ty liên kết	Cho vay	13.931.175.222	-
TỔNG CỘNG			**82.588.656.819**	**68.657.481.597**
Dài hạn				
Đất Xanh Miền Nam	Công ty liên kết	Cho vay	-	13.931.175.222
TỔNG CỘNG			**-**	**13.931.175.222**

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Tại ngày 30/09/2024*	*Tại ngày 31/12/2023*
Phải trả người bán ngắn hạn				
Đất Xanh Miền Tây	Công ty con	Phí dịch vụ môi giới	35.328.330	-
Đất Xanh Miền Bắc	Công ty con	Phí dịch vụ môi giới	32.917.386	-
Ihouzz	Công ty con	Chi phí HTKD	800.000.000	-
GPT	Công ty con	Phí dịch vụ môi giới	34.530.387	-
Đất Xanh Miền Nam	Công ty liên kết	Phí dịch vụ môi giới	9.939.243	-
Hà An	Công ty trong cùng tập đoàn	Tiền điện, nước	500.668	500.668
Vicco Saigon	Công ty trong cùng tập đoàn	Phí thuê văn phòng	-	4.129.407.487
TỔNG CỘNG			**913.216.014**	**4.129.908.155**

25. 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 30/09/2024*	*Tại ngày 31/12/2023*
Phải trả ngắn hạn khác				
Ihouzz	Công ty con	Nhận góp vốn HĐHTKD	86.000.000	86.000.000
Đất Xanh Miền Nam	Công ty liên kết	Nhận ký quỹ	6.500.000.000	6.500.000.000
LinkGroup	Công ty con	Nhận ký quỹ	4.700.000.000	4.700.000.000
GPT	Công ty con	Nhận ký quỹ	6.900.000.000	6.900.000.000
Đất Xanh Miền Bắc	Công ty con	Nhận ký quỹ	3.500.000.000	3.500.000.000
DXMD Việt Nam	Công ty con	Nhận ký quỹ	3.000.000.000	3.000.000.000
Linkhouse	Công ty con	Nhận ký quỹ	300.000.000	300.000.000
Tiptek	Công ty con	Nhận ký quỹ	1.000.000.000	1.000.000.000
Hà An	Công ty trong cùng tập đoàn	Phải trả dự án	8.535.927.286	8.535.927.286
TỔNG CỘNG			**34.521.927.286**	**34.521.927.286**

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

Họ và tên	**Chức vụ**	**Cho kỳ kế toán từ 01/01/2024 đến 30/09/2024**	**Cho kỳ kế toán từ 01/01/2023 đến 30/09/2023**
Ông Nguyễn Trường Sơn	Chủ tịch HĐQT	737.472.047	727.308.466
Bà Phạm Thị Nguyên Thanh	Tổng giám đốc	1.422.780.000	1.418.812.784
Ông Phạm Anh Khôi *(Từ nhiệm ngày 19 tháng 07 năm 2024)*	Thành viên HĐQT	129.983.152	164.455.598
Cách thành viên quản lý khác		3.263.863.089	3.585.120.708
		5.554.098.288	**5.895.697.556**

26. CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

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, các khoản tiền thuê phải trả trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

VND

	Tại ngày 30/09/2024	*Tại ngày 31/12/2023*
Đến 1 năm	705.669.327	2.822.677.308
Trên 1 - 5 năm	-	-
TỔNG CỘNG	**705.669.327**	**2.822.677.308**

27. 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.

Nguyễn Thị Huyền Trân	**Nguyễn Huỳnh Quang Tuân**	**Phạm Thị Nguyên Thanh**
Người lập	**Kế toán trưởng**	**Tổng Giám đốc**

Ngày 30 tháng 10 năm 2024