

**CÔNG TY CỔ PHẦN
DỊCH VỤ BẤT ĐỘNG SẢN ĐẤT XANH**

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Quý 04 năm 2021

Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Tổng Giám đốc	2
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 – 34

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 năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Nguyễn Trường Sơn	Chủ tịch Thành viên	Bổ nhiệm ngày 18 tháng 10 năm 2021 Miễn nhiệm ngày 18 tháng 10 năm 2021
Ông Lương Trí Thìn	Thành viên Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 18 tháng 10 năm 2021 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 năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

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

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên Ban Tổng Giám đốc trong năm và vào ngày lập báo cáo này 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	Miễn nhiệm từ ngày 13 tháng 12 năm 2021

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này 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 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 31 tháng 12 năm 2021.

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 năm. 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 31 tháng 12 năm 2021, 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 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 năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 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.



Phạm Thị Nguyên Thanh
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 28 tháng 01 năm 2022

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

vào ngày 31 tháng 12 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 31/12/2021	Tại ngày 31/12/2020
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		5.561.145.354.389	3.282.163.850.197
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	949.651.685.459	562.677.614.302
▪ Tiền	111		38.351.685.459	23.977.614.302
▪ Các khoản tương đương tiền	112		911.300.000.000	538.700.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	5.000.000.000
▪ Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	5.000.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		4.584.349.239.893	2.691.186.822.377
▪ Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5	777.304.306.052	464.750.521.290
▪ Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	6	217.493.882.821	200.354.271.432
▪ Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	7.650.000.000
▪ Phải thu ngắn hạn khác	136	7	3.591.618.809.353	2.019.294.848.161
▪ Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	8	(2.067.758.333)	(862.818.506)
IV. Hàng tồn kho	140		1.949.338.805	2.503.916.667
▪ Hàng tồn kho	141		1.949.338.805	2.503.916.667
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		25.195.090.232	20.795.496.851
▪ Chi phí trả trước ngắn hạn	151	9	24.885.595.830	20.795.496.851
▪ Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		309.494.402	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		2.781.842.413.768	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	7	36.000.000	755.578.774
II. Tài sản cố định	220		22.014.631.705	3.445.411.623
▪ Tài sản cố định hữu hình	221	10	993.020.945	1.508.922.279
- Nguyên giá	222		1.477.233.489	1.833.282.120
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(484.212.544)	(324.359.841)
▪ Tài sản cố định vô hình	227	11	21.021.610.760	1.936.489.344
- Nguyên giá	228		24.080.973.475	2.640.707.200
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(3.059.362.715)	(704.217.856)
III. Bất động sản đầu tư	230		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		-	20.511.138.248
▪ Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	20.511.138.248
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	12	2.759.187.595.957	2.677.293.441.823
▪ Đầu tư vào công ty con	251		3.076.717.892.118	2.684.343.083.783
▪ Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	254		(317.530.296.161)	(7.049.641.960)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		604.186.106	1.071.717.594
▪ Chi phí trả trước dài hạn	261	9	496.603.370	803.571.156
▪ Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		107.582.736	268.146.438
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		8.342.987.768.157	5.986.043.138.259

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

vào ngày 31 tháng 12 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 31/12/2021	Tại ngày 31/12/2020
A. NỢ PHẢI TRẢ	300		2.862.631.245.568	1.893.642.865.657
I. Nợ ngắn hạn	310		2.862.631.245.568	1.893.642.865.657
▪ Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	13	46.047.200.805	16.319.554.523
▪ Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		1.751.071.365	2.001.071.364
▪ Thuế và các khoản khác phải nộp Nhà nước	313	14	7.130.573.569	213.706.555.255
▪ Phải trả người lao động	314		4.734.696.966	6.878.163.051
▪ Chi phí phải trả ngắn hạn	315	15	33.351.932.612	14.279.160.769
▪ Phải trả ngắn hạn khác	319	16	2.702.300.160.743	1.616.627.176.524
▪ Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	17	27.500.000.000	-
▪ Quỹ khen thưởng và phúc lợi	322		39.815.609.508	23.831.184.171
II. Nợ dài hạn	330		-	-
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		5.480.356.522.589	4.092.400.272.602
I. Vốn chủ sở hữu	410	18	5.480.356.522.589	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		1.105.361.088.710	340.683.172.475
▪ Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		792.983.353.879	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		292.173.994.120	516.929.253.650
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		8.342.987.768.157	5.986.043.138.259

Phạm Võ Quang Đại

Phạm Võ Quang Đại
Người lập

Nguyễn Huỳnh Quang Tuấn

Nguyễn Huỳnh Quang Tuấn
Kê toán trưởng



Phạm Thị Nguyên Thanh
Phạm Thị Nguyên Thanh
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 01 năm 2022

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 Quý 04/2021

Đơn vị: VND

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

Chỉ tiêu	Mã số	TM	Quý 04		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 04	
			Năm 2021	Năm 2020	Năm 2021	Năm 2020
▪ Doanh thu	01	19.1	165.733.421.580	457.583.326.539	694.165.954.434	1.030.272.446.726
▪ Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	529.768.350
▪ Doanh thu thuần	10		165.733.421.580	457.583.326.539	694.165.954.434	1.029.742.678.376
▪ Giá vốn	11	20	107.449.311.566	79.447.029.679	373.445.455.826	159.818.200.024
▪ Lợi nhuận gộp	20		58.284.110.014	378.136.296.860	320.720.498.608	869.924.478.352
▪ Doanh thu hoạt động tài chính	21	19.2	9.494.281.659	2.169.171.714	342.549.306.913	421.414.520.912
▪ Chi phí tài chính	22	21	311.066.681.597	156.274.111	312.741.955.567	7.155.669.357
Trong đó: chi phí lãi vay	23		586.027.396	156.274.111	2.261.301.366	106.027.397
▪ Chi phí bán hàng	25	22	10.852.734.970	16.257.988.260	38.919.165.757	36.633.348.187
▪ Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	22	8.767.999.910	7.893.269.848	22.276.796.433	24.741.071.598
▪ Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(262.909.024.804)	355.997.936.355	289.331.887.764	1.222.808.910.122
▪ Thu nhập khác	31	23	6.740.490.913	225.915.006	8.224.729.461	289.207.991
▪ Chi phí khác	32	23	452.415.342	11.833.916.628	4.875.903.158	13.167.859.328
▪ Lợi nhuận/(lỗ) khác	40		6.288.075.571	(11.608.001.622)	3.348.826.303	(12.878.651.337)
▪ Lợi nhuận thuần trước thuế	50		(256.620.949.233)	344.389.934.733	292.680.714.067	1.209.930.258.785
▪ Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	24	(48.063.568.612)	71.342.256.470	346.156.245	163.246.405.135
▪ (Thu nhập)/Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	24	72.563.702	(88.000.000)	160.563.702	(45.400.000)
▪ Lợi nhuận thuần sau thuế	60		(208.629.944.323)	273.135.678.263	92.173.994.120	1.046.729.253.650

(Handwritten signature)

Nguyễn Huỳnh Quang Tuấn
Kế toán trưởng



Phạm Thị Nguyễn Thanh
Tổng Giám đốc

Phạm Võ Quang Đại
Người lập
Ngày 28 tháng 01 năm 2022

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

Cho kỳ kế toán Quý 04/2021

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 04	
			Năm 2021	Năm 2020
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
▪ Lợi nhuận trước thuế	01		292.680.714.067	1.209.930.258.785
Điều chỉnh cho các khoản:				
▪ Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		2.763.233.180	794.118.844
▪ Các khoản dự phòng	03		311.685.594.028	7.049.641.960
▪ (Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(342.549.306.913)	(421.414.520.912)
▪ Chi phí lãi vay	06		2.261.301.366	106.027.397
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		266.841.535.728	796.465.526.074
▪ (Tăng)/Giảm các khoản phải thu	09		(1.905.121.690.929)	(833.757.682.846)
▪ Giảm/(tăng) hàng tồn kho	10		554.577.862	(237.676.248)
▪ Giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11		1.087.684.750.916	1.589.212.303.993
▪ (Tăng)/giảm chi phí trả trước	12		(3.783.131.193)	(20.186.784.831)
▪ Tiền lãi vay đã trả	14		(221.530.957)	(106.027.397)
▪ Thuế TNDN đã nộp	15		(164.788.253.954)	(131.084.650.459)
▪ Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(10.213.095.031)	(2.958.832.091)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(729.046.837.557)	1.397.346.176.195
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)	(13.543.112.734)
▪ Tiền chi cho vay, tiền gửi có kỳ hạn	23		(250.000.000.000)	(487.802.000.000)
▪ Tiền thu hồi từ tiền cho vay, tiền gửi có kỳ hạn	24		257.452.000.000	657.460.000.000
▪ Tiền chi đầu tư, góp vốn vào các đơn vị khác	25		(392.374.808.335)	(1.505.829.109.233)
▪ Tiền thu cổ tức, lãi cho vay, lãi tiền gửi	27		352.533.320.205	400.821.363.724
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(33.458.867.521)	(948.892.858.243)

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

Cho kỳ kế toán Quý 04/2021

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 04	
			Năm 2021	Năm 2020
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
▪ Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp từ chủ sở hữu	31		1.121.979.776.235	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		-	(531.928.431.909)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		1.149.479.776.235	33.464.960.566
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		386.974.071.157	481.918.278.518
Tiền và các khoản tương đương tiền đầu năm	60	4	562.677.614.302	80.759.335.784
▪ Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và các khoản tương đương tiền cuối năm	70	4	949.651.685.459	562.677.614.302

Phạm Võ Quang Đại
Người lập

Nguyễn Huỳnh Quang Tuấn
Kế toán trưởng



Phạm Thị Nguyên Thanh
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 01 năm 2022

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 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 ("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 31 tháng 12 năm 2021 là 261 (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 năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 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

vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và kỳ kế toán 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

vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và kỳ kế toán 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và kỳ kế toán 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

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 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và kỳ kế toán kết thúc cùng ngày
Đơn vị: VND

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)

3.12 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

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.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
 vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và kỳ kế toán kết thúc cùng ngày
 Đơn vị: VND

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)

3.13 Thuế (tiếp theo)

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

	<i>Tại ngày</i> 31/12/2021	<i>Tại ngày</i> 31/12/2020
Tiền mặt	189.039.857	175.197.253
Tiền gửi ngân hàng	38.162.645.602	23.802.417.049
Các khoản tương đương tiền (*)	911.300.000.000	538.700.000.000
TỔNG CỘNG	949.651.685.459	562.677.614.302

(*) 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 – 4,0%/năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
 vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và kỳ kế toán kết thúc cùng ngày
 Đơn vị: VND

5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	Tại ngày 31/12/2021	Tại ngày 31/12/2020
Phải thu từ các bên khác	690.806.468	1.578.896.923
- Công ty TNHH DCT Partners Việt Nam	522.532.801	1.563.803.442
- Các khách hàng khác	168.273.667	15.093.481
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh 25)	776.613.499.584	463.171.624.367
	<u>777.304.306.052</u>	<u>464.750.521.290</u>
Dự phòng phải thu ngắn hạn của khách hàng	(127.050.000)	-
GIÁ TRỊ THUẦN	<u>777.177.256.052</u>	<u>464.750.521.290</u>

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Tại ngày 31/12/2021	Tại ngày 31/12/2020
Trả trước cho nhà cung cấp	189.443.968.474	176.942.037.386
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu Tư Và Thương Mại Thăng Long	158.128.975.466	158.128.975.466
- Các nhà cung cấp khác	31.314.993.008	18.813.061.920
Trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh 25)	28.049.914.347	23.412.234.046
TỔNG CỘNG	<u>217.493.882.821</u>	<u>200.354.271.432</u>
Dự phòng trả trước cho người bán	-	(862.818.506)
GIÁ TRỊ THUẦN	<u>217.493.882.821</u>	<u>199.491.452.926</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và kỳ kế toán kết thúc cùng ngày
Đơn vị: VND

7. PHẢI THU KHÁC

	<i>Tại ngày</i> 31/12/2021	<i>Tại ngày</i> 31/12/2020
Ngắn hạn		
Ký quỹ, ký cược cho các hợp đồng tiếp thị và phân phối dự án bất động sản	1.871.897.410.067	1.330.332.257.533
Tạm hoàn ứng cho chủ đầu tư	1.578.882.475.033	586.750.000.000
Vốn góp của các hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD")	88.879.472.100	45.000.000.000
Cổ tức	24.804.925.264	26.342.468.421
Tạm ứng nhân viên	2.413.313.446	2.404.587.469
Lãi cho vay	469.027.778	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	9.272.185.665	4.550.036.825
	<u>3.591.618.809.353</u>	<u>2.019.294.848.161</u>
Trong đó:		
Phải thu bên khác	22.112.751.446	25.138.255.052
Phải thu bên liên quan (<i>Thuyết minh 25</i>)	3.569.506.057.907	1.994.156.593.109
Dài hạn		
Ký quỹ, ký cược	36.000.000	755.578.774
	<u>36.000.000</u>	<u>755.578.774</u>
Trong đó:		
Phải thu bên khác	36.000.000	755.578.774
Phải thu bên liên quan	-	-
TỔNG CỘNG	<u>3.591.654.809.353</u>	<u>2.020.050.426.935</u>
Dự phòng các khoản đặt cọc	-	-
Dự phòng các khoản phải thu khác	(1.940.708.333)	-
GIÁ TRỊ THUẬN	<u>3.589.714.101.020</u>	<u>2.020.050.426.935</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
 vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và kỳ kế toán kết thúc cùng ngày
 Đơn vị: VND

8. DỰ PHÒNG PHẢI THU NGẮN HẠN KHÓ ĐÒI

	<i>Tại ngày</i> 31/12/2021	<i>Tại ngày</i> 31/12/2020
Dự phòng phải thu của khách hàng	127.050.000	-
Dự phòng các khoản phải thu khác	1.940.708.333	-
Dự phòng trả trước cho người bán	-	862.818.506
TỔNG CỘNG	<u>2.067.758.333</u>	<u>862.818.506</u>

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

	<i>Lũy kế năm 2021</i>	<i>Lũy kế năm 2020</i>
Số đầu kỳ	862.818.506	862.818.506
<i>Cộng: Dự phòng trích lập trong kỳ</i>	<i>2.067.758.333</i>	<i>-</i>
<i>Trừ: Hoàn nhập dự phòng trong kỳ</i>	<i>(862.818.506)</i>	<i>-</i>
Số cuối kỳ	<u>2.067.758.333</u>	<u>862.818.506</u>

9. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC NGẮN HẠN

	<i>Tại ngày</i> 31/12/2021	<i>Tại ngày</i> 31/12/2020
Chi phí hoa hồng môi giới	24.458.186.713	18.683.260.925
Công cụ, dụng cụ	47.373.337	1.262.441.740
Khác	380.035.780	849.794.186
TỔNG CỘNG	<u>24.885.595.830</u>	<u>20.795.496.851</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
 vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và kỳ kế toán kết thúc cùng ngày
 Đơn vị: VND

10. 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	1.084.162.120	1.833.282.120
Mua trong kỳ	-	106.051.364	106.051.364
Thanh lý trong kỳ	-	(462.099.995)	(462.099.995)
Số dư cuối kỳ	<u>749.120.000</u>	<u>728.113.489</u>	<u>1.477.233.489</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	(124.853.328)	(283.234.993)	(408.088.321)
Thanh lý	-	248.235.618	248.235.618
Số dư cuối kỳ	<u>(135.257.772)</u>	<u>(348.954.772)</u>	<u>(484.212.544)</u>
Giá trị còn lại			
Đầu kỳ	<u>738.715.556</u>	<u>770.206.723</u>	<u>1.508.922.279</u>
Cuối kỳ	<u>613.862.228</u>	<u>379.158.717</u>	<u>993.020.945</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
 vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và kỳ kế toán kết thúc cùng ngày
 Đơn vị: VND

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Phân 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>	48.307.200	48.307.200
Khấu hao		
Số dư đầu kỳ	(704.217.856)	(704.217.856)
Khấu hao trong kỳ	(2.355.144.859)	(2.355.144.859)
		-
Số dư cuối kỳ	<u>(3.059.362.715)</u>	<u>(3.059.362.715)</u>
Giá trị còn lại		
Số dư đầu kỳ	1.936.489.344	1.936.489.344
Số dư cuối kỳ	<u>21.021.610.760</u>	<u>21.021.610.760</u>

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 31 tháng 12 năm 2021 và kỳ kế toán kết thúc cùng ngày
Đơn vị: VND

12. 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 31 tháng 12 năm 2021		Ngày 31 tháng 12 năm 2020			
			Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc đầu tư (VND)	Dự phòng (VND)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc đầu tư (VND)	Dự phòng (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	298.640.347.473	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	3.031.589.671	50,99	14.328.270.000	3.031.589.671
Công ty Cổ phần Dịch vụ Tài chính Bất động sản Tulip ("Tulip")	Dịch vụ tài chính bất động sản	Đang hoạt động	60	15.904.720.000	3.957.791.591	60	7.800.000.000	2.378.131.240
Công ty Cổ phần Công nghệ Ihouzz ("Ihouzz")	Phát triển công nghệ	Đang hoạt động	53	106.000.000.000	9.923.048.096	54	4.998.000.000	375.303.641
Công ty Cổ phần Dịch vụ Nam Bộ Invest ("Nam Bộ Invest")	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	845.700.787	55	2.750.000.000	1.264.617.408
Công ty Cổ phần Bất động sản Quốc Tế ("Bất động sản Quốc Tế")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	64,9	3.894.000.000	1.131.818.543	-	-	-
TỔNG CỘNG				3.076.717.892.118	317.530.296.161		2.684.343.083.783	7.049.641.960

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

vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

13. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	<i>Tại ngày</i> 31/12/2021	<i>Tại ngày</i> 31/12/2020
Phải trả các bên khác	9.262.130.189	15.860.430.630
- Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Du lịch Khang Hưng	-	7.022.417.430
- Công ty Cổ phần Địa ốc Kim Phát	1.881.058.694	1.881.058.694
- Khác	7.381.071.495	6.956.954.506
Phải trả các bên liên quan (<i>Thuyết minh 25</i>)	36.785.070.616	459.123.893
TỔNG CỘNG	<u>46.047.200.805</u>	<u>16.319.554.523</u>

14. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	<i>Tại ngày</i> 31/12/2020	<i>Số phải nộp</i> <i>trong kỳ</i>	<i>Số đã nộp</i> <i>trong kỳ</i>	<i>Tại ngày</i> 31/12/2021
Thuế GTGT	42.035.912.117	43.289.411.775	(81.025.219.935)	4.300.103.957
Thuế TNDN	164.444.683.340	655.650.647	(164.788.253.954)	312.080.033
Thuế TNCN	2.972.012.507	11.359.893.904	(12.010.908.769)	2.320.997.642
Khác	4.253.947.291	3.993.387.479	(8.049.942.833)	197.391.937
TỔNG	<u>213.706.555.255</u>	<u>59.298.343.805</u>	<u>(265.874.325.491)</u>	<u>7.130.573.569</u>

15. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	<i>Tại ngày</i> 31/12/2021	<i>Tại ngày</i> 31/12/2020
Chi phí hoa hồng môi giới	32.694.040.287	13.681.268.444
Khác	657.892.325	597.892.325
TỔNG CỘNG	<u>33.351.932.612</u>	<u>14.279.160.769</u>

16. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	<i>Tại ngày</i> 31/12/2021	<i>Tại ngày</i> 31/12/2020
Thu hộ tiền cho chủ đầu tư dự án	2.572.540.582.048	1.516.494.562.233
Nhận ký quỹ dịch vụ môi giới	108.570.000.564	99.810.000.564
Phải trả hợp tác kinh doanh	20.000.000.000	-
Khác	1.189.578.131	322.613.727
TỔNG CỘNG	<u>2.702.300.160.743</u>	<u>1.616.627.176.524</u>
Trong đó:		
Phải trả bên khác	2.592.408.790.839	1.541.127.176.524
Phải trả các bên liên quan (<i>Thuyết minh 25</i>)	109.891.369.904	75.500.000.000

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

vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

17. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

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

<i>Khoản vay</i>	<i>Tại ngày 31/12/2021</i>	<i>Kỳ hạn trả gốc</i>	<i>Lãi suất (%/năm)</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
Công ty Cổ phần Công nghệ Ihouzz				
Hợp đồng vay số 0401/DXS-CNTT BDS VN ngày 04/01/2021	15.000.000.000	Đến ngày 4 tháng 10 năm 2022	9,00	Tín chấp
Hợp đồng vay số 0501/DXS-CNTT BDS VN ngày 05/01/2021	12.500.000.000	Đến ngày 5 tháng 07 năm 2022	8,00	Tín chấp
TỔNG CỘNG	<u>27.500.000.000</u>			

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

18. VỐN CHỦ SỞ HỮU

18.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	<i>Vốn cổ phần</i>	<i>Thặng dư vốn cổ phần</i>	<i>Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối</i>	<i>Tổng cộng</i>
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021				
Số dư đầu kỳ	3.224.710.220.000	340.683.172.475	527.006.880.127	4.092.400.272.602
Phát hành cổ phiếu	357.301.860.000	764.677.916.235	-	1.121.979.776.235
Lợi nhuận	-	-	292.173.994.120	292.173.994.120
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	(26.197.520.368)	(26.197.520.368)
Số dư cuối kỳ	<u>3.582.012.080.000</u>	<u>1.105.361.088.710</u>	<u>792.983.353.879</u>	<u>5.480.356.522.589</u>
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020				
Số dư đầu kỳ	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	-	-	1.046.729.253.650	1.046.729.253.650
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)
Số dư cuối kỳ	<u>3.224.710.220.000</u>	<u>340.683.172.475</u>	<u>527.006.880.127</u>	<u>4.092.400.272.602</u>

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

vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

18. VỐN CHỦ SỞ HỮU

18.2 Cổ tức

	Cho kỳ kế toán từ 01/01/2021 đến 31/12/2021	Cho kỳ kế toán từ 01/01/2020 đến 31/12/2020
Cổ tức công bố	-	529.800.000.000
Cổ tức đã trả bằng tiền	-	531.928.413.909

18.3 Cổ phiếu phổ thông

	Số lượng cổ phiếu	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Cổ phiếu được phép phát hành	358.201.208	322.471.022
Cổ phiếu đã phát hành Cổ phiếu phổ thông	358.201.208	322.471.022
Cổ phiếu đang lưu hành Cổ phiếu phổ thông	358.201.208	322.471.022

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 04 năm 2021	Quý 04 năm 2020	Lũy kế 2021	Lũy kế 2020
Tổng doanh thu	165.733.421.580	457.583.326.539	694.165.954.434	1.030.272.446.726
Trong đó:				
Doanh thu dịch vụ bất động sản	165.733.421.580	457.583.326.539	694.165.954.434	1.030.272.446.726
Giảm trừ doanh thu	-	-	-	529.768.350
DOANH THU THUẬN	165.733.421.580	457.583.326.539	694.165.954.434	1.029.742.678.376

19.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Quý 04 năm 2021	Quý 04 năm 2020	Lũy kế 2021	Lũy kế 2020
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	9.494.281.659	2.169.171.714	31.571.395.579	15.548.078.807
Cổ tức	-	-	310.977.911.334	405.866.442.105
TỔNG CỘNG	9.494.281.659	2.169.171.714	342.549.306.913	421.414.520.912

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

vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

20. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Quý 04 năm 2021	Quý 04 năm 2020	Lũy kế 2021	Lũy kế 2020
Giá vốn dịch vụ bất động sản	107.449.311.566	79.447.029.679	373.445.455.826	159.818.200.024
TỔNG CỘNG	107.449.311.566	79.447.029.679	373.445.455.826	159.818.200.024

21. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Quý 04 năm 2021	Quý 04 năm 2020	Lũy kế 2021	Lũy kế 2020
Dự phòng đầu tư vào đơn vị khác	310.480.654.201	-	310.480.654.201	7.049.641.960
Chi phí lãi vay	586.027.396	156.274.111	2.261.301.366	106.027.397
TỔNG CỘNG	311.066.681.597	156.274.111	312.741.955.567	7.155.669.357

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

	Quý 04 năm 2021	Quý 04 năm 2020	Lũy kế 2021	Lũy kế 2020
Chi phí bán hàng	10.852.734.970	16.257.988.260	38.919.165.757	36.633.348.187
Chi phí lương	6.669.115.655	11.139.655.890	24.551.987.450	28.014.663.015
Chi phí quảng cáo,	1.083.420.691	2.921.250.541	7.026.851.777	2.962.537.408
Chi phí khấu hao và hao mòn	1.851.902.187	44.404.443	2.047.542.180	146.404.440
Chi phí thuê	962.236.856	1.626.515.794	4.283.710.911	4.181.607.925
Chi phí khác	286.059.581	526.161.592	1.009.073.439	1.328.135.399
Chi phí QLDN	8.767.999.910	7.893.269.848	22.276.796.433	24.741.071.598
Chi phí lương	4.457.590.342	3.354.528.856	12.634.518.815	10.688.875.845
Chi phí khấu hao và hao mòn	167.254.982	150.452.280	666.960.699	492.861.377
Chi phí dịch vụ	1.169.357.087	4.001.654.571	5.067.891.176	11.568.331.532
Chi phí dự phòng	2.067.758.333	-	2.067.758.333	-
Chi phí khác	906.039.166	386.634.141	1.839.667.410	1.991.002.844
TỔNG CỘNG	19.620.734.880	24.151.258.108	61.195.962.190	61.374.419.785

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

vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

23. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

	Quý 04 năm 2021	Quý 04 năm 2020	Lũy kế 2021	Lũy kế 2020
Thu nhập khác	6.740.490.913	225.915.006	8.224.729.461	289.207.991
Thu nhập từ phạt vi phạm và thanh lý hợp đồng	6.051.748.070	70.000.000	7.241.748.070	60.000.000
Lãi thanh lý tài sản	688.488.861	-	887.552.661	-
Khác	253.982	155.915.006	95.428.730	229.207.991
Chi phí khác	452.415.342	11.833.916.628	4.875.903.158	13.167.859.328
Chi phí chậm nộp thuế	(234.109.752)	11.649.089.633	3.930.762.566	11.649.089.633
Chi phí phạt do vi phạm và thanh lý hợp đồng	9.826.993	184.826.993	41.175.930	1.518.769.693
Chi phí thanh lý tài sản	660.868.366	-	887.877.166	-
Khác	15.829.735	2	16.087.496	2
LỢI NHUẬN KHÁC	6.288.075.571	(11.608.001.622)	3.348.826.303	(12.878.651.337)

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 04 năm 2021	Quý 04 năm 2020	Lũy kế 2021	Lũy kế 2020
Chi phí thuế TNDN hiện hành	(48.063.568.612)	71.342.256.470	346.156.245	163.246.405.135
Chi phí/ (thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	72.563.702	(88.000.000)	160.563.702	(45.400.000)
TỔNG CỘNG	(47.991.004.910)	71.254.256.470	506.719.947	163.201.005.135

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

vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

25. 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	1.055.124.574	-		
		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	Góp vốn	102.002.000.000	-		
		Vay	27.500.000.000	-		
		Nhận góp vốn HĐHTKD	20.000.000.000	-		
		Nhận thanh toán gốc cho vay	2.452.000.000	-		
		Chi phí lãi vay	2.261.301.366	-		
		Thanh lý tài sản	688.488.861	-		
		Phí dịch vụ phần mềm	94.894.184	-		
		Lãi cho vay	7.389.589	204.031.779		
		Cho vay	-	802.000.000		
		Doanh thu chuyển nhượng tên miền	418.182	-		
		Đất Xanh Miền Đông	Công ty con	Doanh thu dịch vụ môi giới	2.452.091.406	-
				Phí dịch vụ môi giới	24.999.042.494	8.912.794.983
Góp vốn	4.636.000.000			-		
Cổ tức được chia	4.880.000.000			-		
Đất Xanh Miền Trung	Công ty con	Cổ tức được chia	55.000.000.000	294.047.600.000		
		Góp vốn	37.400.000.000	279.345.000.000		
		Doanh thu từ HĐHTKD	-	13.835.505.060		
		Doanh thu dịch vụ môi giới	-	56.210.868.636		
		Nhận hoàn vốn HĐHTKD	-	67.326.763.600		
Nam Bộ Invest	Công ty con	Phí dịch vụ môi giới	6.202.998.061	2.328.993.266		

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

vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 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:

<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	20.909.026.829	-
		Góp vốn theo HĐHTKD	45.179.472.100	-
		Góp vốn	-	56.740.050.000
		Doanh thu dịch vụ môi giới	-	7.191.401.499
		Cổ tức được chia	-	59.726.368.421
		Mua dịch vụ	-	2.283.091
Đất Xanh Miền Tây	Công ty con	Phí dịch vụ môi giới	999.730.042	536.539.611
		Góp vốn	9.760.000.000	8.160.000.000
		Cổ tức được chia	14.768.421.052	8.589.473.684
		Nhận hoàn vốn HĐHTKD	1.500.000.000	-
		Góp vốn theo HĐHTKD	-	5.000.000.000
		Doanh thu từ HĐHTKD	-	21.312.115.878
Đất Xanh Nam Trung Bộ	Công ty con	Cổ tức được chia	-	20.400.000.000
		Góp vốn	-	19.380.000.000
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
		Phí dịch vụ môi giới	3.096.487.336	370.154.727
		Thanh lý tài sản	199.063.800	-
		Doanh thu dịch vụ môi giới	-	112.542.220
		Doanh thu từ HĐHTKD	-	76.251.876.101
		Chuyển giao dự án	-	158.128.975.466
		Nhận hoàn vốn theo HĐHTKD	-	128.849.066.000

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

vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 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:

<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 từ HĐHDKD	11.872.431.366	39.781.261.181
		Doanh thu dịch vụ môi giới	391.276.962	1.850.421.130
		Phí dịch vụ môi giới	65.900.179.192	31.251.344.035
		Góp vốn theo HĐHTKD	24.000.000.000	-
Tulip	Công ty con	Doanh thu cho thuê văn phòng	501.250.000	-
		Góp vốn	8.104.720.000	7.800.000.000
		Lãi vay	-	106.027.397
		Vay	-	5.000.000.000
Bất động sản Quốc Tế	Công ty con	Góp vốn	3.894.000.000	-
Linkgroup	Công ty con	Góp vốn	80.470.808.335	-
		Phí dịch vụ môi giới	6.734.593.903	740.524.302
		Cổ tức được chia	80.754.490.281	-
		Doanh thu từ HĐHTKD	(149.925.546)	19.085.042.754
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Linkhouse ("Linkhouse")	Công ty con	Doanh thu dịch vụ môi giới	1.557.708.898	-
		Phí dịch vụ môi giới	3.571.220.015	362.970.128
Đất Xanh Premium	Công ty con	Phí dịch vụ môi giới	15.416.916.118	10.655.325.625
		Góp vốn	-	1.822.720.000
Đất Xanh Plus	Công ty con	Phí dịch vụ môi giới	2.408.931.568	403.210.146
		Góp vốn	-	2.750.000.000
Sài Gòn Real	Công ty con	Phí dịch vụ môi giới	146.196.598	-
		Doanh thu dịch vụ môi giới	-	213.817.890

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

vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 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:

<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 Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hà An ("Hà An")	Công ty trong cùng tập đoàn	Doanh thu dịch vụ môi giới	642.297.839.958	466.137.497.972
		Ký quỹ môi giới	543.000.000.000	1.141.450.000.000
		Ký quỹ thuê mặt bằng	100.000.000	-
		Phí tiền điện	9.184.168	-
		Lãi từ cho vay	-	8.232.328.767
Công ty Cổ phần Vicco Sài Gòn ("Vicco Sài Gòn")	Công ty trong cùng tập đoàn	Phí thuê văn phòng	6.415.175.700	4.918.301.370
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	715.689.605	468.295.660
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 31 tháng 12 năm 2021 và kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

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:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Tại ngày 31/12/2021</i>	<i>Tại ngày 31/12/2020</i>
<i>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</i>				
DXG	Công ty mẹ	Doanh thu cung cấp dịch vụ môi giới	526.656.912	-
Hà An	Công ty trong cùng tập đoàn	Doanh thu cung cấp dịch vụ môi giới	698.691.310.946	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	12.410.710.132	26.915.240.640
Đất Xanh Miền Đông	Công ty con	Doanh thu cung cấp dịch vụ môi giới	1.293.802.383	-
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	177.375.000	-
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
Ihouzz	Công ty con	Doanh thu thanh lý tài sản	719.717.755	-
TỔNG CỘNG			776.613.499.584	463.171.624.367

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

vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

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:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Tại ngày 31/12/2021</i>	<i>Tại ngày 31/12/2020</i>
<i>Trả trước cho người bán ngắn hạn</i>				
Đất Xanh Đông Nam Bộ	Công ty con	Tạm ứng phí dịch vụ môi giới	13.215.763.210	6.329.439.105
Linkgroup	Công ty con	Tạm ứng phí dịch vụ môi giới	6.977.298.099	589.504.093
Đất Xanh Premium	Công ty con	Tạm ứng phí dịch vụ môi giới	2.738.642.977	1.956.860.918
Nam Bộ Invest	Công ty con	Tạm ứng phí dịch vụ môi giới	2.593.616.192	1.050.799.672
Đất Xanh Plus	Công ty con	Tạm ứng phí dịch vụ môi giới	2.293.232.083	354.174.215
Đất Xanh Miền Tây	Công ty con	Tạm ứng phí dịch vụ môi giới	231.361.784	435.192.973
Đất Xanh Miền Nam	Công ty con	Tạm ứng phí dịch vụ môi giới	-	4.471.361.003
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	2	283.905.889
Đất Xanh Miền Đông	Công ty con	Tạm ứng phí dịch vụ môi giới	-	7.286.098.092
Asahi Japan	Công ty con	Tạm ứng phí dịch vụ môi giới	-	370.208.346
TỔNG CỘNG			28.049.914.347	23.412.234.046

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

vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và kỳ kế toán kết thúc cùng ngày
Đơn vị: VND

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:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Tại ngày 31/12/2021</i>	<i>Tại ngày 31/12/2020</i>
<i>Phải thu ngắn hạn khác</i>				
Hà An	Công ty trong cùng tập đoàn	Ký quỹ dự án	1.684.550.000.000	1.141.450.000.000
		Tạm ứng cho chủ đầu tư	1.578.882.475.033	586.750.000.000
		Lãi cho vay	-	8.232.328.767
Đất Xanh Miền Tây	Công ty con	Vốn góp HĐHTKD	7.500.000.000	9.000.000.000
		Cổ tức	4.494.736.843	-
Đất Xanh Miền Nam	Công ty con	Vốn góp HĐHTKD	36.200.000.000	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
		Phải thu cho vay	6.000.000.000	-
lhouzz	Công ty con	Lãi cho vay	221.530.957	214.141.368
Cham&Cl	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			<u>3.569.506.057.907</u>	<u>1.994.156.593.109</u>

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

vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và kỳ kế toán kết thúc cùng ngày
Đơn vị: VND

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:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Tại ngày 31/12/2021</i>	<i>Tại ngày 31/12/2020</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	1.764.173.318	-
Đất Xanh Miền Đông	Công ty con	Phí dịch vụ môi giới	1.480.457.203	-
Đất Xanh Miền Bắc	Công ty con	Phí dịch vụ môi giới	960.559.821	-
lhouzz	Công ty con	Phí dịch vụ môi giới	2.095.857.479	-
Đất Xanh Miền Nam	Công ty con	Phí dịch vụ môi giới	29.999.994.759	-
Asahi Japan	Công ty con	Phí dịch vụ môi giới	24.904.143	-
TỔNG CỘNG			36.785.070.616	459.123.893

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

vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

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:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Tại ngày 31/12/2021</i>	<i>Tại ngày 31/12/2020</i>
Phải trả ngắn hạn khác				
Ihouzz	Công ty con	Nhận góp vốn hợp đồng HTKD	20.000.000.000	-
Hà An	Công ty trong cùng tập đoàn	Phải trả dự án	2.611.369.904	-
Đất Xanh Miền Nam	Công ty con	Nhận ký quỹ	51.380.000.000	43.000.000.000
Linkgroup	Công ty con	Nhận ký quỹ	11.400.000.000	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
Nam Bộ Invest	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 Japan	Công ty con	Nhận ký quỹ	500.000.000	2.000.000.000
			109.891.369.904	75.500.000.000

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Tại ngày 31/12/2021</i>	<i>Tại ngày 31/12/2020</i>
Vay ngắn hạn				
Ihouzz	Công ty con	Vay	27.500.000.000	-
			27.500.000.000	-

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

vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và kỳ kế toán kết thúc cùng ngày
Đơn vị: VND

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

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 31/12/2021	Cho kỳ kế toán từ 01/01/2020 đến 31/12/2020
Thu nhập Ban Tổng Giám đốc	6.225.139.939	5.015.090.828

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

	Ngày 31 tháng 12 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Đến 1 năm	9.314.835.116	1.470.861.023
Trên 1 - 5 năm	-	-
TỔNG CỘNG	9.314.835.116	1.470.861.023

VND

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.

Chữ ký

Chữ ký



Phạm Võ Quang Đại
Người lập

Nguyễn Huỳnh Quang Tuấn
Kế toán trưởng

Phạm Thị Nguyên Thanh
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 01 năm 2022