



**DATXANH SERVICES**

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

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Quý 02 năm 2022

Tháng 07/2022

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

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Quý 02 năm 2022

# 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 – 32

# Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh

## THÔNG TIN CHUNG

### CÔNG TY

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

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

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

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Nguyễn Trường Sơn	Chủ tịch	Bổ nhiệm vị trí Thành viên ngày 23 tháng 04 năm 2022 và bổ nhiệm vị trí Phó Chủ tịch ngày 29 tháng 04 năm 2022
Ông Trần Quốc Thịnh	Phó Chủ tịch	
Ông Lương Trí Thìn	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 23 tháng 04 năm 2022
Ông Hà Đức Hiếu	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 23 tháng 04 năm 2022
Ông Dương Văn Bắc	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 23 tháng 04 năm 2022
Ông Phạm Anh Khôi	Thành viên	
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	Bổ nhiệm ngày 29 tháng 04 năm 2022 Miễn nhiệm ngày 29 tháng 04 năm 2022
Ông Dương Văn Bắc	Thành viên	
Ông Hà Đức Hiếu	Thành viên	

### BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Bà Phạm Thị Nguyên Thanh	Tổng Giám đốc
--------------------------	---------------

### NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này là bà Phạm Thị Nguyên Thanh.

# 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 06 năm 2022.

### 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 06 năm 2022, 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 kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2022 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 29 tháng 07 năm 2022

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2022

Đơn vị: VND

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

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	TM	Tại ngày 30/06/2022	Tại ngày 31/12/2021
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>6.035.274.370.396</b>	<b>5.561.145.354.389</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>4</b>	<b>795.765.128.321</b>	<b>949.651.685.459</b>
▪ Tiền	111		58.865.128.321	38.351.685.459
▪ Các khoản tương đương tiền	112		736.900.000.000	911.300.000.000
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		-	-
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>5.204.024.346.153</b>	<b>4.584.349.239.893</b>
▪ Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5	853.253.867.530	777.304.306.052
▪ Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	6	240.950.598.518	217.493.882.821
▪ Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	7	100.000.000.000	-
▪ Phải thu ngắn hạn khác	136	8	4.011.887.638.438	3.591.618.809.353
▪ Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	9	(2.067.758.333)	(2.067.758.333)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>1.910.654.742</b>	<b>1.949.338.805</b>
▪ Hàng tồn kho	141		1.910.654.742	1.949.338.805
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>33.574.241.180</b>	<b>25.195.090.232</b>
▪ Chi phí trả trước ngắn hạn	151	10	33.574.241.180	24.885.595.830
▪ Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		-	309.494.402
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>2.816.573.864.302</b>	<b>2.781.842.413.768</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>36.000.000</b>	<b>36.000.000</b>
▪ Phải thu dài hạn khác	216	8	36.000.000	36.000.000
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>17.995.671.600</b>	<b>22.014.631.705</b>
▪ Tài sản cố định hữu hình	221	11	806.138.553	993.020.945
- Nguyên giá	222		1.477.233.489	1.477.233.489
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(671.094.936)	(484.212.544)
▪ Tài sản cố định vô hình	227	12	17.189.533.047	21.021.610.760
- Nguyên giá	228		24.080.973.475	24.080.973.475
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(6.891.440.428)	(3.059.362.715)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>		-	-
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		-	-
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>13</b>	<b>2.798.152.474.395</b>	<b>2.759.187.595.957</b>
▪ Đầu tư vào công ty con	251		2.817.042.423.083	3.076.717.892.118
▪ Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	254		(18.889.948.688)	(317.530.296.161)
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>389.718.307</b>	<b>604.186.106</b>
▪ Chi phí trả trước dài hạn	261		382.135.571	496.603.370
▪ Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		7.582.736	107.582.736
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>8.851.848.234.698</b>	<b>8.342.987.768.157</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2022

Đơn vị: VND

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

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Tại ngày 30/06/2022	Tại ngày 31/12/2021
<b>A. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>3.265.465.557.940</b>	<b>2.862.631.245.568</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>3.265.465.557.940</b>	<b>2.862.631.245.568</b>
▪ Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	14	13.779.054.583	46.047.200.805
▪ Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		930.141.729	1.751.071.365
▪ Thuế và các khoản khác phải nộp Nhà nước	313	15	23.466.068.552	7.130.573.569
▪ Phải trả người lao động	314		4.851.552.899	4.734.696.966
▪ Chi phí phải trả ngắn hạn	315	16	26.384.890.091	33.351.932.612
▪ Phải trả ngắn hạn khác	319	17	3.114.816.999.661	2.702.300.160.743
▪ Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	18	27.500.000.000	27.500.000.000
▪ Quỹ khen thưởng và phúc lợi	322		53.736.850.425	39.815.609.508
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>B. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>5.586.382.676.758</b>	<b>5.480.356.522.589</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>19</b>	<b>5.586.382.676.758</b>	<b>5.480.356.522.589</b>
▪ Vốn góp của chủ sở hữu	411		4.119.301.130.000	3.582.012.080.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		4.119.301.130.000	3.582.012.080.000
▪ Thặng dư vốn cổ phần	412		804.478.548.710	1.105.361.088.710
▪ Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		662.602.998.048	792.983.353.879
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		540.412.977.934	500.809.359.759
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b		122.190.020.114	292.173.994.120
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>8.851.848.234.698</b>	<b>8.342.987.768.157</b>

Phạm Võ Quang Đại  
Người lập

Nguyễn Huỳnh Quang Tuấn  
Kế toán trưởng



Phạm Thị Nguyên Thanh  
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 07 năm 2022

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2022

Đơn vị: VND

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

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	TM	Quý 02		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 02	
			Năm 2022	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2021
▪ Doanh thu	01	20.1	93.833.338.256	149.956.295.253	206.683.267.081	315.782.037.313
▪ Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
▪ <b>Doanh thu thuần</b>	<b>10</b>		<b>93.833.338.256</b>	<b>149.956.295.253</b>	<b>206.683.267.081</b>	<b>315.782.037.313</b>
▪ Giá vốn	11	21	58.168.637.845	83.698.997.995	109.177.137.586	159.141.139.603
▪ <b>Lợi nhuận gộp</b>	<b>20</b>		<b>35.664.700.411</b>	<b>66.257.297.258</b>	<b>97.506.129.495</b>	<b>156.640.897.710</b>
▪ Doanh thu hoạt động tài chính	21	20.2	71.264.197.568	162.031.383.893	77.236.756.013	321.975.366.413
▪ Chi phí tài chính	22	22	579.657.533	579.657.533	1.152.945.204	1.089.246.574
<i>Trong đó: chi phí lãi vay</i>	23		579.657.533	579.657.533	1.152.945.204	1.089.246.574
▪ Chi phí bán hàng	25	23	11.211.253.080	9.266.186.322	21.683.718.621	19.867.496.443
▪ Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	23	6.582.626.659	5.070.066.630	12.143.218.426	9.708.840.327
▪ <b>Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>30</b>		<b>88.555.360.707</b>	<b>213.372.770.666</b>	<b>139.763.003.257</b>	<b>447.950.680.779</b>
▪ Thu nhập khác	31		203.495.179	1.374.194.800	445.497.159	1.394.202.800
▪ Chi phí khác	32		163.870.437	236.943.773	232.103.929	4.413.552.843
▪ <b>Lợi nhuận/(lỗ) khác</b>	<b>40</b>		<b>39.624.742</b>	<b>1.137.251.027</b>	<b>213.393.230</b>	<b>(3.019.350.043)</b>
▪ <b>Lợi nhuận thuần trước thuế</b>	<b>50</b>		<b>88.594.985.449</b>	<b>214.510.021.693</b>	<b>139.976.396.487</b>	<b>444.931.330.736</b>
▪ Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	24	7.410.094.166	11.733.422.072	17.686.376.373	27.535.658.344
▪ (Thu nhập)/Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	24	100.000.000	88.000.000	100.000.000	88.000.000
▪ <b>Lợi nhuận thuần sau thuế</b>	<b>60</b>		<b>81.084.891.283</b>	<b>202.688.599.621</b>	<b>122.190.020.114</b>	<b>417.307.672.392</b>

*Phạm Võ Quang Đại*

Phạm Võ Quang Đại  
Người lập  
Ngày 29 tháng 07 năm 2022

*Nguyễn Huỳnh Quang Tuấn*

Nguyễn Huỳnh Quang Tuấn  
Kê 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 06 năm 2022

Đơn vị: VND

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 02	
			Năm 2022	Năm 2021
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
▪ Lợi nhuận trước thuế	01		139.976.396.487	444.931.330.736
<b>Điều chỉnh cho các khoản:</b>				
▪ Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	10,11	4.018.960.105	516.156.491
▪ (Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	05	20.2	(77.236.756.013)	(321.975.366.413)
▪ Chi phí lãi vay	06	22	1.152.945.204	1.089.246.574
<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>		<b>67.911.545.783</b>	<b>124.561.367.388</b>
▪ (Tăng)/Giảm các khoản phải thu	09		(513.203.551.457)	(647.527.875.577)
▪ (Tăng)/Giảm hàng tồn kho	10		38.684.063	26.687.943
▪ Tăng/(Giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11		370.075.932.455	843.481.960.198
▪ (Tăng)/giảm chi phí trả trước	12		(8.574.177.551)	(13.843.631.693)
▪ Thuế TNDN đã nộp	15		(163.577)	(164.442.097.709)
▪ Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(2.244.644.028)	(3.922.909.934)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>(85.996.374.312)</b>	<b>138.333.500.616</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
▪ Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định	21		-	(1.051.473.709)
▪ Tiền chi cho vay, tiền gửi có kỳ hạn	23		(100.000.000.000)	(350.000.000.000)
▪ Tiền thu hồi từ tiền cho vay, tiền gửi có kỳ hạn	24		-	7.452.000.000
▪ Tiền chi đầu tư, góp vốn vào các đơn vị khác	25		(39.478.400.000)	(308.374.088.335)
▪ Tiền thu hồi đầu tư, góp vốn vào các đơn vị khác	26		15.000.000.000	-
▪ Tiền thu cổ tức, lãi cho vay, lãi tiền gửi	27		56.588.217.174	317.237.848.748
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>(67.890.182.826)</b>	<b>(334.735.713.296)</b>

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2022

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 02	
			Năm 2022	Năm 2021
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
▪ Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp từ chủ sở hữu	31		-	1.128.416.472.625
▪ Tiền thu từ đi vay	33		-	27.500.000.000
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>-</b>	<b>1.155.916.472.625</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>	<b>50</b>		<b>(153.886.557.138)</b>	<b>959.514.259.945</b>
<b>Tiền và các khoản tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>	<b>4</b>	<b>949.651.685.459</b>	<b>562.677.614.302</b>
▪ Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
<b>Tiền và các khoản tương đương tiền cuối năm</b>	<b>70</b>	<b>4</b>	<b>795.765.128.321</b>	<b>1.522.191.874.247</b>

Phạm Võ Quang Đại  
Người lập

Nguyễn Huỳnh Quang Tuấn  
Kê toán trưởng



Phạm Thị Nguyên Thanh  
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 07 năm 2022

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**

tại ngày 30 tháng 06 năm 2022 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 30 tháng 06 năm 2022 là 299 (31 tháng 12 năm 2021: 261).

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY**

**2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng**

Công ty có các công ty con như được trình bày tại *Thuyết minh số 12* và Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2022 được lập cùng ngày.

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

**2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng**

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

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

Theo đó, báo cáo tài chính riêng được trình bày kèm theo và việc sử dụng báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và lưu chuyển tiền tệ riêng theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

**2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng**

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

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

tại ngày 30 tháng 06 năm 2022 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 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.

**3.3 Các khoản phải thu**

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính riêng theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc năm tài chính. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào tài khoản chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

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

tại ngày 30 tháng 06 năm 2022 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 (tiếp theo)**

tại ngày 30 tháng 06 năm 2022 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 dư dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

*Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc. Sau khi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Các khoản suy giảm giá trị của khoản đầu tư nếu phát sinh được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

**3.10 Các khoản phải trả và chi phí trích trước**

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

**3.11 Phân chia lợi nhuận**

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được chia cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng Cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

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

*Quỹ khen thưởng, phúc lợi*

Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên, và được trình bày như một khoản phải trả trên bảng cân đối kế toán riêng.

**3.12 Ghi nhận doanh thu**

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

*Doanh thu bán lô đất và đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng*

Doanh thu bán lô đất và đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng được xác định là tổng số tiền được nhận theo hợp đồng khi đất và đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng được bàn giao cho khách hàng.

*Doanh thu dịch vụ môi giới bất động sản và dịch vụ khác*

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

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

tại ngày 30 tháng 06 năm 2022 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 (tiếp theo)**

tại ngày 30 tháng 06 năm 2022 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> 30/06/2022	<i>Tại ngày</i> 31/12/2021
Tiền mặt	342.696.204	189.039.857
Tiền gửi ngân hàng	58.522.432.117	38.162.645.602
Các khoản tương đương tiền (*)	736.900.000.000	911.300.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>795.765.128.321</u></b>	<b><u>949.651.685.459</u></b>

(\*) 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 2,5 – 4,0%/năm.



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

tại ngày 30 tháng 06 năm 2022 và kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

**5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG**

	Tại ngày 30/06/2022	Tại ngày 31/12/2021
Phải thu từ các bên khác	417.745.960	690.806.468
- Công ty TNHH DCT Partners Việt Nam	170.758.983	522.532.801
- Các khách hàng khác	246.986.977	168.273.667
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh 25)	852.836.121.570	776.613.499.584
	<b><u>853.253.867.530</u></b>	<b><u>777.304.306.052</u></b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn của khách hàng	(127.050.000)	(127.050.000)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b><u>853.126.817.530</u></b>	<b><u>777.177.256.052</u></b>

**6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	Tại ngày 30/06/2022	Tại ngày 31/12/2021
Trả trước cho nhà cung cấp	204.032.385.023	202.659.731.684
- 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	45.903.409.557	44.530.756.218
Trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh 25)	36.918.213.495	14.834.151.137
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>240.950.598.518</u></b>	<b><u>217.493.882.821</u></b>
Dự phòng trả trước cho người bán	-	-
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b><u>240.950.598.518</u></b>	<b><u>217.493.882.821</u></b>

**7. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN**

Bên vay	Tại ngày 30/06/2022	Tại ngày 31/12/2021
<b>Công ty Cổ phần Đầu Tư Kinh Doanh Bất Động Sản Hà An</b>		
Khoản cho vay 1	100.000.000.000	-
	<b><u>100.000.000.000</u></b>	<b><u>-</u></b>

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

tại ngày 30 tháng 06 năm 2022 và kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

**8. PHẢI THU KHÁC**

	Tại ngày 30/06/2022	Tại ngày 31/12/2021
<b>Ngắn hạn</b>		
Ký quỹ, ký cược cho các hợp đồng tiếp thị và phân phối dự án bất động sản	1.870.812.257.533	1.870.812.257.533
Ký quỹ, ký cược khác	1.207.152.534	1.085.152.534
Tạm hoàn ứng cho chủ đầu tư	2.029.332.000.684	1.578.882.475.033
Vốn góp của các hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD")	52.379.472.100	88.879.472.100
Cổ tức	30.298.492.515	24.804.925.264
Tạm ứng nhân viên	2.436.879.979	2.413.313.446
Lãi cho vay	1.137.520.928	469.027.778
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	9.283.862.165	9.272.185.665
	<b><u>4.011.887.638.438</u></b>	<b><u>3.591.618.809.353</u></b>
Trong đó:		
Phải thu bên khác	71.608.838.457	71.571.072.924
Phải thu bên liên quan	3.940.278.799.981	3.520.047.736.429
<b>Dài hạn</b>		
Ký quỹ, ký cược	36.000.000	36.000.000
	<b><u>36.000.000</u></b>	<b><u>36.000.000</u></b>
Trong đó:		
Phải thu bên khác	36.000.000	36.000.000
Phải thu bên liên quan	-	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>4.011.923.638.438</u></b>	<b><u>3.591.654.809.353</u></b>
Dự phòng các khoản đặt cọc	-	-
Dự phòng các khoản phải thu khác	(1.940.708.333)	(1.940.708.333)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b><u>4.009.982.930.105</u></b>	<b><u>3.589.714.101.020</u></b>

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

tại ngày 30 tháng 06 năm 2022 và kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

**9. DỰ PHÒNG PHẢI THU NGẮN HẠN KHÓ ĐÒI**

	<i>Tại ngày</i> 30/06/2022	<i>Tại ngày</i> 31/12/2021
Dự phòng phải thu của khách hàng	127.050.000	127.050.000
Dự phòng các khoản phải thu khác	1.940.708.333	1.940.708.333
Dự phòng trả trước cho người bán	-	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>2.067.758.333</u></b>	<b><u>2.067.758.333</u></b>

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

	<i>Lũy kế 2022</i>	<i>Lũy kế 2021</i>
<b>Số đầu kỳ</b>	<b>2.067.758.333</b>	<b>862.818.506</b>
<i>Cộng: Dự phòng trích lập trong kỳ</i>	-	-
<i>Cộng: Tăng do mua lại công ty con</i>	-	-
<i>Trừ: Hoàn nhập dự phòng trong kỳ</i>	-	-
<b>Số cuối kỳ</b>	<b><u>2.067.758.333</u></b>	<b><u>862.818.506</u></b>

**10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC NGẮN HẠN**

	<i>Tại ngày</i> 30/06/2022	<i>Tại ngày</i> 31/12/2021
Chi phí hoa hồng môi giới, quảng cáo	32.824.765.164	24.458.186.713
Công cụ, dụng cụ	64.142.043	47.373.337
Khác	685.333.973	380.035.780
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>33.574.241.180</u></b>	<b><u>24.885.595.830</u></b>

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

tại ngày 30 tháng 06 năm 2022 và kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

**11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>			
Số dư đầu kỳ	749.120.000	728.113.489	1.477.233.489
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>	-	35.418.182	35.418.182
Số dư đầu kỳ	(135.257.772)	(348.954.772)	(484.212.544)
Khấu hao trong kỳ	(62.426.664)	(124.455.728)	(186.882.392)
Số dư cuối kỳ	<u>(197.684.436)</u>	<u>(473.410.500)</u>	<u>(671.094.936)</u>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Đầu kỳ	613.862.228	379.158.717	993.020.945
Cuối kỳ	<u>551.435.564</u>	<u>254.702.989</u>	<u>806.138.553</u>

**12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH**

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm	Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>			
Số dư đầu kỳ	-	24.080.973.475	24.080.973.475
Số dư cuối kỳ	<u>-</u>	<u>24.080.973.475</u>	<u>24.080.973.475</u>
<i>Đã khấu hao hết</i>	-	80.707.200	80.707.200
Số dư đầu kỳ	-	(3.059.362.715)	(3.059.362.715)
Khấu hao trong kỳ	-	(3.832.077.713)	(3.832.077.713)
Số dư cuối kỳ	<u>-</u>	<u>(6.891.440.428)</u>	<u>(6.891.440.428)</u>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Số dư đầu kỳ	-	21.021.610.760	21.021.610.760
Số dư cuối kỳ	<u>-</u>	<u>17.189.533.047</u>	<u>17.189.533.047</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)

tại ngày 30 tháng 06 năm 2022 và kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

### 13. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

Chi tiết đầu tư vào công ty con như sau:

Tên công ty con	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Ngày 30 tháng 06 năm 2022		Ngày 31 tháng 12 năm 2021	
			Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc đầu tư (VND)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc đầu tư (VND)
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	64	700.367.541.498
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	812.029.900.000
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 và Đầu tư Đất Xanh Miền Tây ("Đất Xanh Miền Tây")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	61	137.055.920.000	61	112.655.920.000
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 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 DXMD Việt Nam ("DXMD Việt Nam") (Tên cũ: Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Đất Xanh Miền Đông)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	61	22.846.400.000	61	19.369.400.000
Công ty Cổ phần Phát Triển Địa Ốc Nam Trung Bộ Tên cũ: Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất Động Sản Đất Xanh Nam Trung Bộ ("Nam Trung Bộ")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	71	118.753.970.550	71	107.152.570.550
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 Plus ("Bất động sản Plus") Tên cũ: Công ty Cổ phần Bất động sản Đất Xanh Plus	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	55	2.750.000.000	55	2.750.000.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Quốc Tế ("Bất động sản Quốc Tế")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	64,9	3.894.000.000	64,9	3.894.000.000
Công ty Cổ phần Công nghệ Ihouzz ("Ihouzz")	Phát triển công nghệ	Đang hoạt động	53	106.000.000.000	53	106.000.000.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ Tài chính Bất động sản Tulip ("Tulip")	Dịch vụ tài chính bất động sản	Đang hoạt động	60	15.904.720.000	60	15.904.720.000
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 và Đầu Tư Đông Nam Bộ ("Đông Nam Bộ")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	-	-	70	299.153.869.035
<b>TỔNG CỘNG</b>				<b>2.817.042.423.083</b>		<b>3.076.717.892.118</b>

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

tại ngày 30 tháng 06 năm 2022 và kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

**13. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (TIẾP THEO)**

	Tại ngày 30/06/2022	Tại ngày 31/12/2021
Đầu tư vào công ty con	2.817.042.423.083	3.076.717.892.118
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	(18.889.948.688)	(317.530.296.161)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>2.798.152.474.395</b>	<b>2.759.187.595.957</b>

**14. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	Tại ngày 30/06/2022	Tại ngày 31/12/2021
Phải trả các bên khác	7.477.073.306	9.721.254.082
- Công ty Cổ phần Địa ốc Kim Phát	1.881.058.694	1.881.058.694
- CTCP Thương Mại và Đầu Tư Táo Đỏ	1.791.020.000	179.102.000
- Khác	3.804.994.612	7.661.093.388
Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh 25)	6.301.981.277	36.325.946.723
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>13.779.054.583</b>	<b>46.047.200.805</b>

**15. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

	Tại ngày 31/12/2021	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	Tại ngày 30/06/2022
Thuế GTGT	4.300.103.957	15.482.137.232	(15.440.748.739)	4.341.492.450
Thuế TNDN	312.080.033	17.376.881.971	(163.577)	17.688.798.427
Thuế TNCN	2.320.997.642	6.089.168.616	(7.016.722.834)	1.393.443.424
Khác	197.391.937	79.532.888	(234.590.574)	42.334.251
<b>TỔNG</b>	<b>7.130.573.569</b>	<b>39.027.720.707</b>	<b>(22.692.225.724)</b>	<b>23.466.068.552</b>

**16. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	Tại ngày 30/06/2022	Tại ngày 31/12/2021
Chi phí hoa hồng môi giới	25.964.164.252	32.694.040.287
Khác	420.725.839	657.892.325
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>26.384.890.091</b>	<b>33.351.932.612</b>

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

tại ngày 30 tháng 06 năm 2022 và kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

**17. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC**

	Tại ngày 30/06/2022	Tại ngày 31/12/2021
Thu hộ tiền cho chủ đầu tư dự án	3.023.304.500.589	2.572.540.582.048
Nhận ký quỹ dịch vụ môi giới	69.940.000.564	108.570.000.564
Phải trả hợp tác kinh doanh	20.000.000.000	20.000.000.000
Khác	1.572.498.508	1.189.578.131
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>3.114.816.999.661</u></b>	<b><u>2.702.300.160.743</u></b>
Trong đó:		
Phải trả bên khác	3.048.605.629.757	2.595.568.790.839
Phải trả các bên liên quan ( <i>Thuyết minh 25</i> )	66.211.369.904	106.731.369.904

**18. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN**

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

Khoản vay	Tại ngày 30/06/2022	Kỳ hạn trả gốc	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
<b>Công ty Cổ phần Công nghệ Ihouzz</b>				
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
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>27.500.000.000</u></b>			

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

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

tại ngày 30 tháng 06 năm 2022 và kỳ kế toán kết thúc cùng ngày  
Đơn vị: VND

**19. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

**19.1 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
<b>Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/06/2022</b>				
Số dư đầu kỳ	3.582.012.080.000	1.105.361.088.710	792.983.353.879	5.480.356.522.589
Tăng vốn (*)	300.882.540.000	(300.882.540.000)	-	-
Chia cổ tức bằng cổ phiếu (**)	236.406.510.000	-	(236.406.510.000)	-
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	122.190.020.114	122.190.020.114
Trích quỹ khen thưởng	-	-	(16.163.865.945)	(16.163.865.945)
Số dư cuối kỳ	<b>4.119.301.130.000</b>	<b>804.478.548.710</b>	<b>662.602.998.048</b>	<b>5.586.382.676.758</b>

**Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2021 đến ngày 30/06/2021**

Số dư đầu kỳ	3.224.710.220.000	340.683.172.475	527.006.880.127	4.619.407.152.729
Phát hành cổ phiếu	357.301.860.000	771.114.612.625	-	1.128.416.472.625
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	417.307.672.392	417.307.672.392
Số dư cuối kỳ	<b>3.582.012.080.000</b>	<b>1.111.797.785.100</b>	<b>944.314.552.519</b>	<b>5.638.124.417.619</b>

(\*) Theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông số 04\_4/2021/NQ-DXS/ĐHĐCĐ ngày 22 tháng 06 năm 2021 và Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 20/2021/NQ-DXS/HĐQT ngày 30 tháng 12 năm 2021, Công ty đã hoàn tất phát hành cổ phiếu tăng vốn cổ phần từ nguồn thặng dư vốn cổ phần với số tiền là 300.882.540.000 đồng.

(\*\*) Theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông số 04\_4/2021/NQ-DXS/ĐHĐCĐ ngày 22 tháng 06 năm 2021 và Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 20/2021/NQ-DXS/HĐQT ngày 30 tháng 12 năm 2021, Công ty đã hoàn tất phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2020 từ nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối với số tiền là 236.406.510.000 đồng.

**19.2 Cổ phiếu phổ thông**

	Số lượng cổ phiếu	
	Ngày 30 tháng 06 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Cổ phiếu được phép phát hành	411.930.113	358.201.208
Cổ phiếu đã phát hành Cổ phiếu phổ thông	411.930.113	358.201.208
Cổ phiếu đang lưu hành Cổ phiếu phổ thông	411.930.113	358.201.208

Mệnh giá cổ phiếu là 10.000 VND/cổ phần.



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

tại ngày 30 tháng 06 năm 2022 và kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

**20. DOANH THU**

**20.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Quý 02 năm 2022	Quý 02 năm 2021	Lũy kế 2022	Lũy kế 2021
Tổng doanh thu	93.833.338.256	149.956.295.253	206.683.267.081	315.782.037.313
Trong đó:				
Doanh thu dịch vụ bất động sản	93.705.838.256	149.823.795.253	205.528.680.721	315.547.037.313
Doanh thu từ bán đất nền	-	-	892.086.360	-
Doanh thu cho thuê	127.500.000	132.500.000	262.500.000	235.000.000
Giảm trừ doanh thu	-	-	-	-
<b>DOANH THU THUẦN</b>	<b>93.833.338.256</b>	<b>149.956.295.253</b>	<b>206.683.267.081</b>	<b>315.782.037.313</b>

**20.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

	Quý 02 năm 2022	Quý 02 năm 2021	Lũy kế 2022	Lũy kế 2021
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	5.233.204.510	6.628.472.559	11.205.762.955	10.997.455.079
Cổ tức	51.544.514.620	155.402.911.334	51.544.514.620	310.977.911.334
Lãi chuyển nhượng vốn	14.486.478.438	-	14.486.478.438	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>71.264.197.568</b>	<b>162.031.383.893</b>	<b>77.236.756.013</b>	<b>321.975.366.413</b>

**21. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP**

	Quý 02 năm 2022	Quý 02 năm 2021	Lũy kế 2022	Lũy kế 2021
Giá vốn dịch vụ bất động sản	58.168.637.845	83.698.997.995	108.635.201.865	159.141.139.603
Giá vốn bán đất nền	-	-	541.935.721	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>58.168.637.845</b>	<b>83.698.997.995</b>	<b>109.177.137.586</b>	<b>159.141.139.603</b>

**22. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	Quý 02 năm 2022	Quý 02 năm 2021	Lũy kế 2022	Lũy kế 2021
Chi phí lãi vay	579.657.533	579.657.533	1.152.945.204	1.089.246.574
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>579.657.533</b>	<b>579.657.533</b>	<b>1.152.945.204</b>	<b>1.089.246.574</b>

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

tại ngày 30 tháng 06 năm 2022 và kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

**23. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	Quý 02 năm 2022	Quý 02 năm 2021	Lũy kế 2022	Lũy kế 2021
<b>Chi phí bán hàng</b>	<b>11.211.253.080</b>	<b>9.266.186.322</b>	<b>21.683.718.621</b>	<b>19.867.496.443</b>
Chi phí lương	6.227.819.178	5.615.249.707	11.709.549.573	13.019.092.463
Chi phí quảng cáo	1.576.707.719	2.090.405.060	3.033.922.502	3.749.723.870
Chi phí khấu hao	1.851.902.187	65.213.331	3.703.804.374	130.426.662
Chi phí thuê văn phòng	1.283.035.140	1.283.035.140	2.656.327.090	2.679.956.485
Chi phí khác	271.788.856	212.283.084	580.115.082	288.296.963
<b>Chi phí QLDN</b>	<b>6.582.626.659</b>	<b>5.070.066.630</b>	<b>12.143.218.426</b>	<b>9.708.840.327</b>
Chi phí lương	3.858.523.309	2.825.292.876	7.422.294.761	5.486.835.611
Chi phí khấu hao	154.752.103	162.975.647	315.155.731	329.576.800
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.940.054.723	1.681.057.862	3.134.222.348	3.169.263.866
Chi phí khác	629.296.524	400.740.245	1.271.545.586	723.164.050
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>17.793.879.739</b>	<b>14.336.252.952</b>	<b>33.826.937.047</b>	<b>29.576.336.770</b>

**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 02 năm 2022	Quý 02 năm 2021	Lũy kế 2022	Lũy kế 2021
Chi phí thuế TNDN hiện hành	7.410.094.166	11.733.422.072	17.686.376.373	27.535.658.344
Chi phí/ (thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	100.000.000	88.000.000	100.000.000	88.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>7.510.094.166</b>	<b>11.821.422.072</b>	<b>17.786.376.373</b>	<b>27.623.658.344</b>

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

tại ngày 30 tháng 06 năm 2022 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 2022</i>	<i>Lũy kế năm 2021</i>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh ("DXG")	Công ty mẹ	Doanh thu dịch vụ môi giới	-	380.182.587
		Phạt vi phạm hợp đồng	102.312.328	-
Ihouzz	Công ty con	Góp vốn		30.000.000.000
		Vay	-	27.500.000.000
		Góp vốn theo HĐHTKD	-	20.000.000.000
		Chi phí lãi vay	1.152.945.204	1.089.246.574
		Lãi cho vay	-	7.389.589
		Phí dịch vụ môi giới	229.759.228	-
		Phí dịch vụ phần mềm	50.600.000	-
ĐXMD Việt Nam	Công ty con	Doanh thu dịch vụ môi giới	3.893.733.082	-
		Phí dịch vụ môi giới	2.020.538.099	6.675.924.649
		Góp vốn	3.477.000.000	4.636.000.000
		Cổ tức được chia	3.660.000.000	4.880.000.000
Đất Xanh Miền Trung	Công ty con	Cổ tức được chia	-	55.000.000.000
		Góp vốn	-	37.400.000.000
		Doanh thu từ HĐHTKD	7.488.298.926	-
Nam Bộ Invest	Công ty con	Phí dịch vụ môi giới	1.185.729.154	6.040.719.139
Đất Xanh Miền Tây	Công ty con	Phí dịch vụ môi giới	-	918.387.615
		Góp vốn	24.400.000.000	9.760.000.000
		Cổ tức được chia	35.672.514.620	14.768.421.053
		Góp vốn theo HĐHTKD	-	500.000.000
		Doanh thu từ HĐHTKD	693.592.134	-

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

tại ngày 30 tháng 06 năm 2022 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 2022</i>	<i>Lũy kế năm 2021</i>
Nam Trung Bộ	Công ty con	Cổ tức được chia	12.212.000.000	-
		Góp vốn	11.601.400.000	-
Đất Xanh Miền Bắc	Công ty con	Góp vốn	-	147.107.280.000
		Cổ tức được chia	-	155.575.000.000
		Phí dịch vụ môi giới	406.363.728	2.403.767.638
		Thanh lý tài sản	-	199.063.800
Đất Xanh Miền Nam	Công ty con	Doanh thu từ HĐHDKD	26.421.173.763	-
		Doanh thu dịch vụ môi giới	23.635.208	391.276.962
		Phí dịch vụ môi giới	8.618.328.809	8.797.532.937
		Góp vốn theo HĐHTKD	-	24.000.000.000
Tulip	Công ty con	Doanh thu cho thuê văn phòng	262.500.000	340.000.000
Linkgroup	Công ty con	Phí dịch vụ môi giới	1.408.715.087	4.275.792.532
		Góp vốn	-	80.470.808.335
		Cổ tức được chia	-	80.754.490.281
		Doanh thu dịch vụ môi giới	-	(149.925.546)
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Linkhouse	Công ty con	Doanh thu dịch vụ môi giới	-	1.362.404.207
("Linkhouse")		Phí dịch vụ môi giới	141.054.129	2.529.477.236
Đất Xanh Premium	Công ty con	Phí dịch vụ môi giới	797.032.136	8.821.765.292
Bất Động Sản Plus	Công ty con	Phí dịch vụ môi giới	1.249.569.253	1.541.367.027
Công ty Cổ phần Đầu Tư và Dịch vụ Sài Gòn Real	Công ty con	Phí dịch vụ môi giới	-	146.196.598

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

tại ngày 30 tháng 06 năm 2022 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 2022</i>	<i>Lũy kế năm 2021</i>
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	64.993.500	-
		Phí dịch vụ quản lý	121.040.681	-
Công ty Cổ phần Propcom ("Propcom")	Công ty con	Phí dịch vụ môi giới	73.141.855	-
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 Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hà An ("Hà An")	Công ty trong cùng tập đoàn	Doanh thu dịch vụ môi giới	165.921.872.912	279.808.025.220
		Phí tiền điện, nước	62.224.858	-
		Cho vay	100.000.000.000	-
		Lãi từ cho vay	668.493.150	-
Công ty Cổ phần Vicco Sài Gòn ("Vicco Sài Gòn")	Công ty trong cùng tập đoàn	Phí thuê văn phòng	3.849.105.420	3.849.105.420

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

tại ngày 30 tháng 06 năm 2022 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 30/06/2022</i>	<i>Tại ngày 31/12/2021</i>
<b><i>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</i></b>				
Hà An	Công ty trong cùng tập đoàn	Doanh thu cung cấp dịch vụ môi giới	842.357.147.278	698.691.310.946
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
Đất Xanh Miền Trung	Công ty con	Doanh thu hợp tác kinh doanh	8.237.128.819	-
Đất Xanh Miền Tây	Công ty con	Doanh thu cung cấp dịch vụ môi giới	-	1.683.733.658
Ihouzz	Công ty con	Doanh thu thanh lý tài sản	719.717.755	719.717.755
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	288.750.000	177.375.000
ĐXMD Việt Nam	Công ty con	Doanh thu cung cấp dịch vụ môi giới	809.877.718	1.293.802.383
Đất Xanh Miền Nam	Công ty con	Doanh thu cung cấp dịch vụ môi giới	-	12.410.710.132
DXG	Công ty mẹ	Doanh thu cung cấp dịch vụ môi giới	-	526.656.912
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>852.836.121.570</b>	<b>776.613.499.584</b>

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

tại ngày 30 tháng 06 năm 2022 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 30/06/2022</i>	<i>Tại ngày 31/12/2021</i>
<b><i>Trả trước cho người bán ngắn hạn</i></b>				
Linkgroup	Công ty con	Tạm ứng phí dịch vụ môi giới	8.414.516.466	6.977.298.099
Đất Xanh Premium	Công ty con	Tạm ứng phí dịch vụ môi giới	2.639.261.756	2.738.642.979
Nam Bộ Invest	Công ty con	Tạm ứng phí dịch vụ môi giới	2.191.194.859	2.593.616.192
Bất Động Sản Plus	Công ty con	Tạm ứng phí dịch vụ môi giới	3.215.994.562	2.293.232.083
Đất Xanh Miền Tây	Công ty con	Tạm ứng phí dịch vụ môi giới	231.361.784	231.361.784
Đất Xanh Miền Nam	Công ty con	Tạm ứng phí dịch vụ môi giới	13.495.603.776	-
Ihouzz	Công ty con	Tạm ứng phí dịch vụ môi giới	74.411.184	-
Propcom	Công ty con	Tạm ứng phí dịch vụ môi giới	56.942.556	-
ĐXMD Việt Nam	Công ty con	Tạm ứng phí dịch vụ môi giới	6.598.926.552	-
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>36.918.213.495</b>	<b>14.834.151.137</b>

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

tại ngày 30 tháng 06 năm 2022 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 30/06/2022</i>	<i>Tại ngày 31/12/2021</i>
<b>Phải thu ngắn hạn khác</b>				
DXG	Công ty mẹ	Phải thu khác	2.480.489.982	2.461.012.482
Đất Xanh Miền Tây	Công ty con	Vốn góp HĐHTKD	16.988.304.094	7.500.000.000
		Cổ tức	-	4.494.736.843
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 con	Vốn góp HĐHTKD	200.000.000	36.200.000.000
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	1.684.650.000.000	1.684.550.000.000
		Tạm ứng cho chủ đầu tư	2.029.332.000.684	1.578.882.475.033
		Lãi cho vay	668.493.150	-
Công ty TNHH Charm&CI Việt Nam	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
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>3.940.278.799.981</b>	<b>3.520.047.736.429</b>



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

tại ngày 30 tháng 06 năm 2022 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 30/06/2022</i>	<i>Tại ngày 31/12/2021</i>
<b><i>Phải trả người bán ngắn hạn</i></b>				
ĐXMD Việt Nam	Công ty con	Phí dịch vụ môi giới	-	1.480.457.203
Đất Xanh Miền Bắc	Công ty con	Phí dịch vụ môi giới	973.895.587	960.559.821
Ihouzz	Công ty con	Lãi vay	3.192.715.613	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	12.082.256	24.904.143
Hà An	Công ty trong cùng tập đoàn	Tiền điện, nước	6.279.840	-
Vicco Sài Gòn	Công ty trong cùng tập đoàn	Phí thuê văn phòng	2.117.007.981	1.764.173.318
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>6.301.981.277</b>	<b>36.325.946.723</b>

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

tại ngày 30 tháng 06 năm 2022 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 30/06/2022</i>	<i>Tại ngày 31/12/2021</i>
<b>Phải trả ngắn hạn khác</b>				
Ihouzz	Công ty con	Nhận góp vốn hợp đồng HTKD	20.000.000.000	20.000.000.000
Đất Xanh Miền Nam	Công ty con	Nhận ký quỹ	11.380.000.000	51.380.000.000
Linkgroup	Công ty con	Nhận ký quỹ	11.000.000.000	11.400.000.000
Đất Xanh Premium	Công ty con	Nhận ký quỹ	9.000.000.000	5.000.000.000
Đất Xanh Miền Bắc	Công ty con	Nhận ký quỹ	3.500.000.000	3.500.000.000
ĐXMD Việt Nam	Công ty con	Nhận ký quỹ	3.000.000.000	5.000.000.000
Đất Xanh Miền Tây	Công ty con	Nhận ký quỹ	-	2.000.000.000
Nam Bộ Invest	Công ty con	Nhận ký quỹ	2.000.000.000	2.000.000.000
Nam Trung Bộ	Công ty con	Nhận ký quỹ	1.000.000.000	1.000.000.000
Linkhouse	Công ty con	Nhận ký quỹ	840.000.000	840.000.000
Bất Động Sản Plus	Công ty con	Nhận ký quỹ	500.000.000	500.000.000
Bất Động Sản Quốc Tế	Công ty con	Nhận ký quỹ	1.000.000.000	1.000.000.000
Asahi Japan	Công ty trong cùng tập đoàn	Nhận ký quỹ	380.000.000	500.000.000
Hà An	Công ty trong cùng tập đoàn	Phải trả dự án	2.611.369.904	2.611.369.904
			<b>66.211.369.904</b>	<b>106.731.369.904</b>

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Tại ngày 30/06/2022</i>	<i>Tại ngày 31/12/2021</i>
<b>Vay ngắn hạn</b>				
Ihouzz	Công ty con	Vay	27.500.000.000	27.500.000.000
			<b>27.500.000.000</b>	<b>27.500.000.000</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)**  
 tại ngày 30 tháng 06 năm 2022 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:

	Lũy kế năm 2022	Lũy kế năm 2021
Lương và thưởng	2.067.000.000	2.830.869.866

**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:

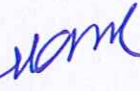
	Tại ngày 30/06/2022	Tại ngày 31/12/2021
Đến 1 năm	4.657.417.558	1.470.861.023
Trên 1 - 5 năm	-	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>4.657.417.558</u></b>	<b><u>1.470.861.023</u></b>

**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.



Phạm Võ Quang Đại  
 Người lập



Nguyễn Huỳnh Quang Tuấn  
 Kế toán trưởng



Phạm Thị Nguyễn Thanh  
 Tổng Giám đốc



Ngày 29 tháng 07 năm 2022

