

Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 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 Ban Tổng Giám đốc	2
Báo cáo soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	3 - 4
Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ	8 - 9
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	10 - 33

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.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ("SGDCKHCM") theo Quyết định số 348/QĐ-SGDHCM do SGDCKHCM cấp ngày 25 tháng 6 năm 2021. Theo Công văn số 868/SGDHCM-NY của SGDCKHCM ngày 30 tháng 6 năm 2021, nhằm thực hiện biện pháp giảm tải cho hệ thống giao dịch của SGDCKHCM, cổ phiếu của Công ty sẽ được tạm thời giao dịch trên Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội.

Hoạt động kinh doanh chính trong kỳ 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 Hội đồng Quản trị trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Lương Trí Thìn	Chủ tịch	
Bà Đỗ Thị Thái	Phó Chủ tịch	miễn nhiệm ngày 4 tháng 5 năm 2021
Ông Nguyễn Trường Sơn	Thành viên	
Ông Hà Đức Hiếu	Thành viên	
Ông Phạm Anh Khôi	Thành viên	
Ông Trần Thanh Tân	Thành viên độc lập	bổ nhiệm ngày 4 tháng 5 năm 2021

ỦY BAN KIỂM TOÁN

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

Ông Trần Thanh Tân	Trưởng ban
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 bao gồm:

Ông Nguyễn Trường Sơn	Tổng Giám đốc
Bà Phạm Thị Nguyên Thanh	Giám đốc điều hành
Bà Lê Trần Bích Thùy	Phó Tổng giám đốc

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này là Ông Nguyễn Trường Sơn.

KIỂM TOÁN VIÊN

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

Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021.

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

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

- ▶ lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- ▶ thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- ▶ nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ; và
- ▶ lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính riêng 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. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Công ty và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2021, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021 đề ngày 16 tháng 8 năm 2021.

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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Nguyễn Trường Sơn
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 16 tháng 8 năm 2021

Số tham chiếu: 61441573/22630898/LR

BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Kính gửi: Quý Cổ đông của Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh ("Công ty") được lập ngày 16 tháng 8 năm 2021 và được trình bày từ trang 5 đến trang 33, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ vào ngày 30 tháng 6 năm 2021, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đi kèm.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

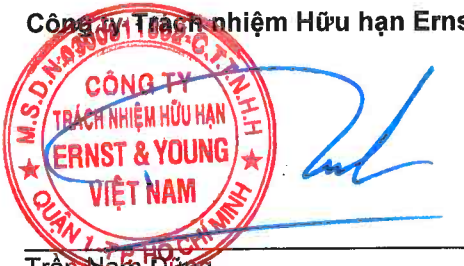
Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra kết luận về báo cáo tài chính riêng giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính riêng giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2021, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



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

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 16 tháng 8 năm 2021

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		5.251.951.810.744	3.282.163.850.197
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	1.522.191.874.247	562.677.614.302
111	1. Tiền		238.791.874.247	23.977.614.302
112	2. Các khoản tương đương tiền		1.283.400.000.000	538.700.000.000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		350.000.000.000	5.000.000.000
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5	350.000.000.000	5.000.000.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		3.342.521.794.393	2.691.186.822.377
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	504.264.699.952	464.750.521.290
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	221.432.692.524	200.354.271.432
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	6.000.000.000	7.650.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	2.611.687.220.423	2.019.294.848.161
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	7	(862.818.506)	(862.818.506)
140	IV. Hàng tồn kho		2.477.228.724	2.503.916.667
141	1. Hàng tồn kho		2.477.228.724	2.503.916.667
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		34.760.913.380	20.795.496.851
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	10	34.760.913.380	20.795.496.851
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		3.011.057.330.005	2.703.879.288.062
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		36.000.000	1.557.578.774
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn		-	802.000.000
216	2. Phải thu dài hạn khác	9	36.000.000	755.578.774
220	II. Tài sản cố định		3.035.306.496	3.445.411.623
221	1. Tài sản cố định hữu hình		1.399.670.754	1.508.922.279
222	Nguyên giá		1.939.333.484	1.833.282.120
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(539.662.730)	(324.359.841)
227	2. Tài sản cố định vô hình		1.635.635.742	1.936.489.344
228	Nguyên giá		2.640.707.200	2.640.707.200
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(1.005.071.458)	(704.217.856)
240	III. Tài sản dở dang dài hạn		21.456.560.593	20.511.138.248
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	11	21.456.560.593	20.511.138.248
250	IV. Đầu tư tài chính dài hạn	12	2.985.667.530.158	2.677.293.441.823
251	1. Đầu tư vào công ty con		2.992.717.172.118	2.684.343.083.783
254	2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(7.049.641.960)	(7.049.641.960)
260	V. Tài sản dài hạn khác		861.932.758	1.071.717.594
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	10	681.786.320	803.571.156
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	24.3	180.146.438	268.146.438
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		8.263.009.140.749	5.986.043.138.259

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		2.624.884.723.130	1.893.642.865.657
310	I. Nợ ngắn hạn		2.624.884.723.130	1.893.642.865.657
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	13	8.817.991.948	16.319.554.523
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	14	2.650.035.735	2.001.071.364
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	15	39.510.559.484	213.706.555.255
314	4. Phải trả người lao động		7.876.868.812	6.878.163.051
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	16	15.573.939.334	14.279.160.769
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	17	2.503.047.053.580	1.616.627.176.524
320	7. Vay ngắn hạn	18	27.500.000.000	-
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		19.908.274.237	23.831.184.171
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		5.638.124.417.619	4.092.400.272.602
410	I. Vốn chủ sở hữu	19.1	5.638.124.417.619	4.092.400.272.602
411	1. Vốn cổ phần		3.582.012.080.000	3.224.710.220.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		3.582.012.080.000	3.224.710.220.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		1.111.797.785.100	340.683.172.475
421	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		944.314.552.519	527.006.880.127
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		527.006.880.127	10.077.626.477
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		417.307.672.392	516.929.253.650
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		8.263.009.140.749	5.986.043.138.259

Phạm Võ Quang Đại
Người lập

Trần Thị Phương Loan
Kế toán trưởng



Nguyễn Trường Sơn
Tổng Giám đốc

Ngày 16 tháng 8 năm 2021

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020
10	1. Doanh thu thuần về cung cấp dịch vụ	20.1	315.782.037.313	215.464.009.948
11	2. Giá vốn dịch vụ cung cấp	21	(159.141.139.603)	(17.445.891.506)
20	3. Lợi nhuận gộp cung cấp dịch vụ		156.640.897.710	198.018.118.442
21	4. Doanh thu hoạt động tài chính	20.2	321.975.366.413	418.350.543.839
22 23	5. Chi phí tài chính Trong đó: Chi phí lãi vay	22	(1.089.246.574) (1.089.246.574)	(6.999.395.246) (106.027.397)
25	6. Chi phí bán hàng	23	(19.867.496.443)	(10.724.194.170)
26	7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	23	(9.708.840.327)	(12.274.770.876)
30	8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		447.950.680.779	586.370.301.989
31	9. Thu nhập khác		1.195.139.000	13.292.636
32	10. Chi phí khác		(4.214.489.043)	(71.051.698)
40	11. Lỗ khác		(3.019.350.043)	(57.759.062)
50	12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		444.931.330.736	586.312.542.927
51	13. Chi phí thuế TNDN hiện hành	24.1	(27.535.658.344)	(36.048.544.462)
52	14. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	24.3	(88.000.000)	(42.600.000)
60	15. Lợi nhuận sau thuế TNDN		417.307.672.392	550.221.398.465



Phạm Võ Quang Đại
Người lập



Trần Thị Phương Loan
Kế toán trưởng




Nguyễn Trường Sơn
Tổng Giám đốc

Ngày 16 tháng 8 năm 2021

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		444.931.330.736	586.312.542.927
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định và hao mòn tài sản cố định vô hình		516.156.491	370.356.063
03	Dự phòng		-	6.893.367.849
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(321.975.366.413)	(418.350.543.839)
06	Chi phí lãi vay	22	1.089.246.574	106.027.397
08	Lãi từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		124.561.367.388	175.331.750.397
09	(Tăng) giảm các khoản phải thu		(647.527.875.577)	119.351.321.555
10	Giảm hàng tồn kho		26.687.943	176.890.911
11	Tăng các khoản phải trả		843.481.960.198	42.484.019.419
12	Tăng chi phí trả trước		(13.843.631.693)	(4.019.176.989)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(164.442.097.709)	(15.000.000.000)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(3.922.909.934)	(2.480.615.770)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		138.333.500.616	315.844.189.523
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định		(1.051.473.709)	(7.638.377.753)
23	Tiền chi cho vay và tiền gửi ngân hàng		(350.000.000.000)	(477.386.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay và tiền gửi ngân hàng		7.452.000.000	652.460.000.000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(308.374.088.335)	(393.372.900.000)
27	Tiền thu lãi tiền gửi, cổ tức		317.237.848.748	387.781.889.686
30	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động đầu tư		(334.735.713.296)	161.844.611.933
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu	19.1	1.128.416.472.625	-
33	Tiền thu từ đi vay		27.500.000.000	5.000.000.000
34	Tiền trả nợ gốc vay		-	(5.000.000.000)
36	Cổ tức đã trả		-	(513.541.818.182)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động tài chính		1.155.916.472.625	(513.541.818.182)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ		959.514.259.945	(35.853.016.726)
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		562.677.614.302	80.759.335.784
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	4	1.522.191.874.247	44.906.319.058



Phạm Võ Quang Đại
Người lập



Trần Thị Phương Loan
Kế toán trưởng




Nguyễn Trường Sơn
Tổng Giám đốc

Ngày 16 tháng 8 năm 2021

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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 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.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ("SGDCKHCM") theo Quyết định số 348/QĐ-SGDHCM do SGDCKHCM cấp ngày 25 tháng 6 năm 2021. Theo Công văn số 868/SGDHCM-NY của SGDCKHCM ngày 30 tháng 6 năm 2021, nhằm thực hiện biện pháp giảm tải cho hệ thống giao dịch của SGDCKHCM, cổ phiếu của Công ty sẽ được tạm thời giao dịch trên Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội.

Hoạt động kinh doanh chính trong kỳ 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 6 năm 2021 là 278 (31 tháng 12 năm 2020: 382).

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Công ty có công ty con như được trình bày trong Thuyết minh số 12. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và công ty con ("Nhóm Công ty") cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021 đề ngày 16 tháng 8 năm 2021.

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

2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam, Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 27 - Báo cáo tài chính giữa niên độ và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam khác do Bộ Tài chính ban hành theo:

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

Theo đó, báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 thủ tục, nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính riêng giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.4 Kỳ kế toán năm

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

2.5 Đơn vị tiền tệ kế toán

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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.

Hàng tồn kho khác

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

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

- Công cụ, dụng cụ - chi phí mua theo phương pháp bình quân gia quyền

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.2 Hàng tồn kho (tiếp theo)

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 kỳ kế toán giữa niên độ.

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 giữa niên độ

3.3 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 kỳ kế toán giữa niên độ. 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 giữa niên độ.

3.4 Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị khấu hao lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ.

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 giữa niên độ 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 giữa niên độ.

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	5 năm
Thiết bị văn phòng	3 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 trong kỳ khi phát sinh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.8 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ 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 giữa niên độ:

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

3.9 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào các công ty con

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

Các khoản phân phối mà Công ty nhận được từ số lợi nhuận thuần lũy kế của công ty con sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ 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 kỳ kế toán.

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

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 giữa niên độ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.12 Ghi nhận doanh thu

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

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

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

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 kỳ hiện hành và các kỳ 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 kỳ kế toán giữa niên độ.

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

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 kỳ kế toán giữa niên độ 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 kỳ kế toán giữa niên độ 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.13 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho kỳ kế toán khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ.

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

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế đối với cùng một đơn vị chịu thuế hoặc Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

3.14 Thông tin theo bộ phận

Hoạt động chính trong kỳ hiện tại 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, Ban 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 nêu trên có thể là các công ty hoặc các cá nhân bao gồm cả các thành viên mật thiết trong gia đình của họ.

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Tiền mặt	264.554.428	175.197.253
Tiền gửi ngân hàng	238.527.319.819	23.802.417.049
Các khoản tương đương tiền (*)	1.283.400.000.000	538.700.000.000
TỔNG CỘNG	<u>1.522.191.874.247</u>	<u>562.677.614.302</u>

(*) Các khoản tương đương tiền thể hiện các khoản tiền gửi ngắn hạn có kỳ hạn gốc một (1) tháng tại các ngân hàng thương mại và hưởng lãi suất 3,0 - 3,5%/năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

5. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

Đầu tư năm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản tiền gửi ngắn hạn có thời hạn gốc ba tháng tại các ngân hàng thương mại, và hưởng lãi suất từ 4,0% đến 5,3% một năm.

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Phải thu từ khách hàng	3.605.667.411	1.578.896.923
- Công ty Cổ phần Đầu tư Đạt Phước	1.967.370.360	-
- Công ty TNHH DCT Partners Việt Nam	517.032.801	1.563.803.442
- Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Mapleland	448.885.833	-
- Khác	672.378.417	15.093.481
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 25)	500.659.032.541	463.171.624.367
TỔNG CỘNG	504.264.699.952	464.750.521.290

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Trả trước cho người bán	187.780.166.485	176.953.240.304
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư và Thương mại Thăng Long	158.128.975.466	158.128.975.466
- Khác	29.651.191.019	18.824.264.838
Trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh số 25)	33.652.526.039	23.401.031.128
TỔNG CỘNG	221.432.692.524	200.354.271.432
Dự phòng trả trước cho người bán ngắn hạn	(862.818.506)	(862.818.506)
GIÁ TRỊ THUẦN	220.569.874.018	199.491.452.926

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

Chi tiết các khoản phải thu về cho vay ngắn hạn tín chấp bên liên quan được trình bày như sau: (Thuyết minh số 25)

Bên vay	Ngày 30 tháng 6 năm 2021 (VND)	Kỳ hạn trả gốc	Lãi suất (%/năm)
Công ty Cổ phần Công nghệ Bất động sản Việt Nam			
Khoản cho vay 1	3.000.000.000	Ngày 18 tháng 4 năm 2021	10
Khoản cho vay 2	3.000.000.000	Ngày 9 tháng 8 năm 2021	10
	6.000.000.000		

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

9. PHẢI THU KHÁC

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Ngắn hạn		
Ký quỹ cho các hợp đồng tiếp thị và phân phối dự án bất động sản	1.351.812.257.533	1.330.332.257.533
- Gem Sky World	805.200.000.000	805.200.000.000
- Opal Skyline	245.250.000.000	245.250.000.000
- Charm Plaza II	182.382.257.533	182.382.257.533
- Gem Riverside	115.000.000.000	91.000.000.000
- Rivana	3.980.000.000	2.500.000.000
- Charm City	-	4.000.000.000
Tạm hoàn ứng cho chủ đầu tư - Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Hà An ("Hà An")	1.080.146.837.123	586.750.000.000
Vốn góp theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD") (*)	113.679.472.100	45.000.000.000
Cổ tức	39.304.925.264	26.342.468.421
Ứng trước tiền sử dụng đất nhà ở xã hội dự án Khu dân cư Gold Hill	15.000.000.000	15.000.000.000
Tạm ứng cho nhân viên	2.571.144.469	2.404.587.469
Lãi cho vay	690.558.735	8.915.497.913
Khác	8.482.025.199	4.550.036.825
TỔNG CỘNG	<u>2.611.687.220.423</u>	<u>2.019.294.848.161</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 25)</i>	2.584.970.419.997	1.994.156.593.109
<i>Phải thu bên khác</i>	26.716.800.426	25.138.255.052
Dài hạn		
Ký quỹ, ký cược	36.000.000	755.578.774
TỔNG CỘNG	<u>36.000.000</u>	<u>755.578.774</u>

(*) Khoản này thể hiện phần vốn góp theo các HĐHTKD liên quan đến việc hợp tác tìm kiếm, thực hiện phân phối độc quyền các dự án bất động sản.

10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Ngắn hạn	34.760.913.380	20.795.496.851
Chi phí hoa hồng môi giới	32.422.271.738	18.683.260.925
Công cụ, dụng cụ	637.739.736	1.262.441.740
Khác	1.700.901.906	849.794.186
Dài hạn	681.786.320	803.571.156
Công cụ, dụng cụ	581.396.180	703.181.016
Khác	100.390.140	100.390.140
TỔNG CỘNG	<u>35.442.699.700</u>	<u>21.599.068.007</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

11. CHI PHÍ XÂY DỰNG DỒI DANG CƠ BẢN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Chi phí phát triển phần mềm	<u>21.456.560.593</u>	<u>20.511.138.248</u>

12. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Đầu tư vào công ty con	2.992.717.172.118	2.684.343.083.783
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	<u>(7.049.641.960)</u>	<u>(7.049.641.960)</u>
GIÁ TRỊ THUẦN	<u>2.985.667.530.158</u>	<u>2.677.293.441.823</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 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Tên công ty con	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Ngày 30 tháng 6 năm 2021		Ngày 31 tháng 12 năm 2020	
			Tỷ lệ sở hữu	Giá gốc đầu tư VND	Tỷ lệ sở hữu	Giá gốc đầu tư VND
Công ty Cổ phần Đất Xanh Miền Trung ("Đất Xanh Miền Trung") (i)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	55	812.029.900.000	55	774.629.900.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Địa ốc Đất Xanh Miền Bắc ("Đất Xanh Miền Bắc") (ii)	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 Bất Động Sản Linkgroup ("Linkgroup") (iii)	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 Đầu tư Đất Xanh Đông Nam Bộ ("Đất Xanh Đông Nam Bộ")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	70	299.153.869.035	70	299.153.869.035
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Đất Xanh Miền Nam ("Đất Xanh Miền Nam")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	65	227.028.645.600	65	227.028.645.600
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Đất Xanh Miền Tây ("Đất Xanh Miền Tây") (iv)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	61	112.655.920.000	61	102.895.920.000
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 Công nghệ Houzz ("Houzz") (v)	Phát triển công nghệ	Đang hoạt động	53	33.998.000.000	54	4.998.000.000
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") (vi)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	61	19.369.400.000	61	14.733.400.000
Công ty Cổ phần Công nghệ Bất động sản Việt Nam ("Công nghệ BĐS")	Phát triển công nghệ	Đang hoạt động	50,99	14.328.270.000	50,99	14.328.270.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ Tài chính Bất động sản Tulip ("Bất động sản Tulip")	Dịch vụ tài chính BĐS	Đang hoạt động	60	7.800.000.000	60	7.800.000.000
Công ty Cổ phần Đất Xanh Nam Bộ ("Đất Xanh Nam Bộ")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	63	4.414.536.000	63	4.414.536.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Đất Xanh Plus ("Đất xanh Plus")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	55	2.750.000.000	55	2.750.000.000
TỔNG CỘNG				2.992.717.172.118		2.684.343.083.783

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

- (i) Vào ngày 25 tháng 6 năm 2021, Công ty đã góp thêm vốn vào Đất Xanh Miền Trung với tổng giá trị 37.400.000.000 VND theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 04/2021/NQ-HĐQT ngày 28 tháng 4 năm 2021 thông qua Quyết định tăng vốn điều lệ của Đất Xanh Miền Trung lên 1.468.000.000.000 VND.
- (ii) Vào ngày 6 tháng 5 năm 2021, Công ty đã góp thêm vốn vào Đất Xanh Miền Bắc với tổng giá trị là 147.107.280.000 VND theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông số 03/2021/NQ-ĐHĐCĐ ngày 19 tháng 3 năm 2021 thông qua Quyết định tăng vốn điều lệ của Đất Xanh Miền Bắc lên 907.200.000.000 VND
- (iii) Vào ngày 25 tháng 6 năm 2021, Công ty đã góp thêm vốn vào LinkGroup với tổng giá trị là 80.470.808.335 VND theo theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông số 02/2021/NQ-ĐHĐCĐ ngày 15 tháng 4 năm 2021 thông qua Quyết định tăng vốn điều lệ của LinkGroup lên 500.000.000.000 VND.
- (iv) Vào ngày 6 tháng 5 năm 2021, Công ty đã góp thêm vốn vào Đất Xanh Miền Tây với tổng giá trị là 9.760.000.000 VND theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông số 01/2021/NQ-ĐHĐCĐ ngày 26 tháng 3 năm 2021 thông qua Quyết định tăng vốn điều lệ của Đất Xanh Miền Tây lên 150.000.000.000 VND.
- (v) Vào ngày 11 tháng 1 năm 2021, Công ty đã góp thêm vốn vào Ihouzz với tổng giá trị là 30.000.000.000 VND theo Biên bản họp Đại hội đồng Cổ đông số 02/2020/BB ngày 8 tháng 12 năm 2020 thông qua Quyết định tăng vốn điều lệ của Ihouzz lên 100.000.000.000 VND.

Ngoài ra, Công ty đã chuyển nhượng 100.000 cổ phần tại Ihouzz với tổng giá trị là 1.000.000.000 VND, theo đó, tỷ lệ sở hữu của Công ty tại Ihouzz đã giảm còn 53%.
- (vi) Vào ngày 28 tháng 5 năm 2021, Công ty đã góp thêm vốn vào Đất Xanh Miền Đông với tổng giá trị là 4.636.000.000 VND theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông số 23/2021/NQ-ĐHĐCĐ ngày 18 tháng 5 năm 2021 thông qua Quyết định tăng vốn điều lệ của Đất Xanh Miền Đông lên 27.600.000.000 VND.

13. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Phải trả nhà cung cấp	5.446.553.122	15.860.430.630
- Công ty Cổ phần Địa ốc Kim Phát	1.881.058.694	1.881.058.694
- Công Ty Cổ phần Quảng cáo Shojiki	1.620.000.000	-
- Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Du lịch Khang Hưng	-	7.022.417.430
- Khác	1.945.494.428	6.956.954.506
Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 25)	3.371.438.826	459.123.893
TỔNG CỘNG	8.817.991.948	16.319.554.523

14. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Cá nhân mua đất nền trả tiền trước	2.001.071.364	2.001.071.364
Bên liên quan trả tiền trước (Thuyết minh số 25)	648.964.371	-
TỔNG CỘNG	2.650.035.735	2.001.071.364

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

15. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	VND			
	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	Ngày 30 tháng 6 năm 2021
Thuế thu nhập doanh nghiệp	164.444.683.340	27.535.658.344	(164.442.097.709)	27.538.243.975
Thuế giá trị gia tăng	42.035.912.117	19.501.316.307	(52.766.160.143)	8.771.068.281
Thuế thu nhập cá nhân	2.972.012.507	5.528.174.408	(7.621.847.953)	878.338.962
Thuế khác	4.253.947.291	4.200.779.709	(6.131.818.734)	2.322.908.266
TỔNG CỘNG	213.706.555.255	56.765.928.768	(230.961.924.539)	39.510.559.484

16. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Chi phí hoa hồng môi giới và quảng cáo	15.416.047.009	13.681.268.444
Khác	157.892.325	597.892.325
TỔNG CỘNG	15.573.939.334	14.279.160.769

17. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Nhận ký quỹ từ khách hàng mua bất động sản - theo ủy quyền của chủ đầu tư Hà An	2.374.590.426.759	1.516.494.562.233
Nhận đặt cọc, ký quỹ dịch vụ môi giới	106.930.000.564	99.810.000.564
Nhận vốn góp HTKĐ	20.000.000.000	-
Khác	1.526.626.257	322.613.727
TỔNG CỘNG	2.503.047.053.580	1.616.627.176.524
Trong đó:		
Phải trả khác	2.399.547.053.580	1.541.127.176.524
Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 25)	103.500.000.000	75.500.000.000

18. VAY NGẮN HẠN

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn tín chấp bên liên quan để bổ sung vốn lưu động được trình bày như sau (Thuyết minh số 25):

Bên vay	Ngày 30 tháng 6 năm 2021 (VND)	Kỳ hạn trả gốc	Lãi suất (%/năm)
Công ty Cổ phần Công nghệ Ihouzz			
Khoản vay 1	15.000.000.000	Ngày 4 tháng 10 năm 2021	9,0
Khoản vay 2	12.500.000.000	Ngày 5 tháng 1 năm 2022	8,0
	27.500.000.000		

Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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	VND Tổng cộng
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	3.000.000.000.000	-	33.321.288.227	3.033.321.288.227
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	550.221.398.465	550.221.398.465
Cổ tức công bố	-	-	(529.800.000.000)	(529.800.000.000)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	(23.243.661.750)	(23.243.661.750)
Ngày 30 tháng 6 năm 2020	<u>3.000.000.000.000</u>	<u>-</u>	<u>30.499.024.942</u>	<u>3.030.499.024.942</u>
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	3.224.710.220.000	340.683.172.475	527.006.880.127	4.092.400.272.602
Tăng vốn (*)	357.301.860.000	771.114.612.625	-	1.128.416.472.625
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	417.307.672.392	417.307.672.392
Ngày 30 tháng 6 năm 2021	<u>3.582.012.080.000</u>	<u>1.111.797.785.100</u>	<u>944.314.552.519</u>	<u>5.638.124.417.619</u>

(*) Vào ngày 29 tháng 4 năm 2021, Công ty đã hoàn tất việc phát hành 35.730.186 cổ phiếu phổ thông với giá phát hành 32.000 VND/cổ phiếu với tổng giá trị là 1.128.416.472.625 VND theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 05/2021/NQ-DXS/HĐCĐ ngày 29 tháng 3 năm 2021. Việc tăng vốn này đã được SKHBT Thành phố Hồ Chí Minh thông qua khi cấp GCNĐKDN điều chỉnh lần thứ 14 ngày 24 tháng 5 năm 2021.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

19.2 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020
Vốn đã góp của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu kỳ	3.224.710.220.000	3.000.000.000.000
Tăng trong kỳ	357.301.860.000	-
Vốn góp cuối kỳ	<u>3.582.012.080.000</u>	<u>3.000.000.000.000</u>
Cổ tức		
Cổ tức đã công bố	-	528.900.000.000
Cổ tức đã trả bằng tiền	-	513.541.818.182

19.3 Cổ phiếu phổ thông

	Số lượng cổ phiếu	
	Ngày 30 tháng 6 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.

20. DOANH THU

20.1 Doanh thu cung cấp dịch vụ

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020
Doanh thu dịch vụ bất động sản	<u>315.782.037.313</u>	<u>215.464.009.948</u>
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu đối với bên liên quan (Thuyết minh số 25)	282.832.849.690	39.855.783.324
Doanh thu đối với bên khác	32.949.187.623	175.608.226.624

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

20. DOANH THU (tiếp theo)

20.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>
Cổ tức được chia	310.977.911.334	405.866.442.105
Lãi tiền gửi	10.997.455.079	12.484.101.734
TỔNG CỘNG	<u>321.975.366.413</u>	<u>418.350.543.839</u>

21. GIÁ VỐN DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>
Giá vốn dịch vụ bất động sản	<u>159.141.139.603</u>	<u>17.445.891.506</u>

22. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>
Lãi vay	1.089.246.574	106.027.397
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	-	6.893.367.849
TỔNG CỘNG	<u>1.089.246.574</u>	<u>6.999.395.246</u>

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

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>
Chi phí bán hàng	19.867.496.443	10.724.194.170
Chi phí nhân viên	12.954.892.363	8.219.895.196
Chi phí quảng cáo	3.749.723.870	56.871.348
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.924.219.382	2.208.918.021
Chi phí khấu hao và hao mòn	130.426.662	67.999.998
Khác	108.234.166	170.509.607
Chi phí quản lý doanh nghiệp	9.708.840.327	12.274.770.876
Chi phí nhân viên	5.486.835.611	4.910.246.055
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.169.263.866	5.858.579.431
Chi phí khấu hao và hao mòn	329.576.800	224.254.549
Khác	723.164.050	1.281.690.841
TỔNG CỘNG	<u>29.576.336.770</u>	<u>22.998.965.046</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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 giữa niên độ có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

24.1 Chi phí thuế TNDN

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	27.535.658.344	36.048.544.462
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	88.000.000	42.600.000
TỔNG CỘNG	<u>27.623.658.344</u>	<u>36.091.144.462</u>

Dưới đây là đối chiếu chi phí thuế TNDN và kết quả của lợi nhuận kế toán trước thuế nhân với thuế suất thuế TNDN:

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	<u>444.931.330.736</u>	<u>586.312.542.927</u>
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	88.986.266.147	117.262.508.585
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Chi phí không được trừ	832.974.464	1.924.298
Cổ tức nhận được	<u>(62.195.582.267)</u>	<u>(81.173.288.421)</u>
Chi phí thuế TNDN	<u>27.623.658.344</u>	<u>36.091.144.462</u>

24.2 Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải nộp được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của kỳ hiện tại. Thu nhập chịu thuế của Công ty khác với lợi nhuận được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được trừ cho mục đích tính thuế trong các kỳ khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải nộp của Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

24. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

24.3 Thuế TNDN hoãn lại

Công ty đã ghi nhận một số tài sản thuế thu nhập hoãn lại với các biến động trong kỳ báo cáo và kỳ trước như sau:

	VND			
	Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020
Dự phòng phải thu khó đòi	172.563.702	172.563.702	-	-
Thuế TNDN đã nộp từ các khoản tiền thanh toán theo tiến độ của khách hàng (*)	7.582.736	7.582.736	-	-
Chi phí phải trả	-	88.000.000	(88.000.000)	(42.600.000)
Tài sản thuế TNDN hoãn lại	<u>180.146.438</u>	<u>268.146.438</u>		
Chi phí thuế thu nhập hoãn lại tính vào báo cáo kết quả kinh doanh riêng			<u>(88.000.000)</u>	<u>(42.600.000)</u>

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

25. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong kỳ như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020
Hà An	Công ty trong cùng tập đoàn	Doanh thu dịch vụ môi giới	279.808.025.220	3.500.321.104
		Ký quỹ môi giới	24.000.000.000	452.000.000.000
		Lãi cho vay	-	8.232.328.767
Đất Xanh Miền Bắc	Công ty con	Cổ tức được chia	155.575.000.000	23.103.000.000
		Góp vốn	147.107.280.000	21.947.850.000
		Chi phí dịch vụ môi giới	2.403.767.638	-
		Thanh lý tài sản	199.063.800	-
		Chuyển giao dự án	-	98.837.880.918
		Doanh thu được chia từ HĐHTKD	-	26.115.937.403
Link Group	Công ty con	Cổ tức được chia	80.754.490.281	-
		Góp vốn	80.470.808.335	-
		Chi phí dịch vụ môi giới	4.275.792.532	-
		Doanh thu dịch vụ môi giới	149.925.546	-
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	1.089.246.574	-
		Lãi cho vay	7.389.589	95.271.233
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 được chia từ HĐHTKD	-	7.420.865.670
Đất Xanh Đông Nam Bộ	Công ty con	Góp vốn theo HĐHTKD	45.179.472.100	-
		Chi phí dịch vụ môi giới	17.079.335.798	-
		Cổ tức được chia	-	59.726.368.421
		Góp vốn	-	56.740.050.000
		Doanh thu dịch vụ môi giới	-	109.611.105

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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 như sau: (tiếp theo)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020
Đất Xanh Miền Nam	Công ty con	Góp vốn theo HĐHTKD	24.000.000.000	-
		Chi phí dịch vụ môi giới	12.517.170.873	2.795.622.796
		Doanh thu dịch vụ môi giới	391.276.962	66.954.245
Đất Xanh Miền Tây	Công ty con	Cổ tức được chia	14.768.421.053	8.589.473.684
		Góp vốn	9.760.000.000	8.160.000.000
		Chi phí dịch vụ môi giới	918.387.615	-
		Nhận hoàn vốn theo HĐHTKD	500.000.000	-
		Góp vốn theo HĐHTKD	-	5.000.000.000
		Doanh thu được chia từ HĐHTKD	-	2.323.738.632
Đất Xanh Miền Đông	Công ty con	Chi phí dịch vụ môi giới	6.675.924.649	-
		Cổ tức được chia	4.880.000.000	-
		Góp vốn	4.636.000.000	-
		Doanh thu cung cấp dịch vụ	-	216.117.515
Đất Xanh Premium	Công ty con	Chi phí dịch vụ môi giới	8.821.765.292	-
Đất Xanh Nam Bộ	Công ty con	Chi phí dịch vụ môi giới	6.040.719.139	-
Công ty Cổ Phần Vicco - Sài Gòn	Công ty trong cùng tập đoàn	Chi phí thuê văn phòng	3.849.105.420	2.117.007.981
Công ty Cổ phần Bất động sản Linkhouse ("Link House")	Công ty con	Chi phí dịch vụ môi giới	2.529.477.236	-
		Doanh thu dịch vụ môi giới	1.362.404.207	-
Đất xanh Plus	Công ty con	Chi phí dịch vụ môi giới	1.541.367.027	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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 như sau: (tiếp theo)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh ("DXG")	Công ty mẹ	Doanh thu dịch vụ môi giới Chi trả cổ tức	380.182.587 -	- 479.469.000.000
Công ty Cổ phần Dịch Vụ Tài Chính Bất Động Sản Tulip	Công ty con	Doanh thu cho thuê văn phòng Góp vốn Lãi vay	340.000.000 - -	- 7.800.000.000 106.027.397
Công ty Cổ Phần Công Nghệ Dịch Vụ Môi Giới Ohio	Công ty con	Chi phí dịch vụ môi giới	183.926.531	-
Công ty Cổ Phần Đầu Tư Và Dịch Vụ Saigon Real	Công ty con	Chi phí dịch vụ môi giới Doanh thu dịch vụ môi giới	146.196.598 -	- 102.237.650
Công ty TNHH Charm & CI Việt Nam	Công ty trong cùng tập đoàn	Ký quỹ môi giới	-	182.382.257.533
Ông Lương Trí Thìn	Cổ đông	Cổ tức công bố	-	42.384.800.000
Đất Xanh Nam Trung Bộ	Công ty con	Cổ tức được chia Góp vốn	- -	20.400.000.000 19.380.000.000
Ông Hà Đức Hiếu	Cổ đông	Cổ tức công bố	-	7.947.000.000
Công nghệ BĐS	Công ty con	Lãi cho vay	-	100.000.001

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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:

			VND	
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>
Phải thu ngắn hạn của khách hàng				
Hà An	Công ty trong cùng tập đoàn	Doanh thu dịch vụ môi giới	436.664.190.793	373.314.546.386
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất Động Sản Miền Bắc	Bên liên quan	Doanh thu dịch vụ môi giới	60.686.692.798	60.686.692.798
Đất Xanh Miền Tây	Công ty con	Doanh thu được chia từ HĐHTKD	1.683.733.658	1.683.733.658
Link House	Công ty con	Doanh thu dịch vụ môi giới	869.195.112	-
Công nghệ BĐS	Công ty con	Doanh thu cho thuê văn phòng	423.500.000	423.500.000
Đất Xanh Miền Bắc	Công ty con	Thanh lý tài sản	218.970.180	123.796.442
Đất Xanh Miền Nam	Công ty con	Doanh thu dịch vụ môi giới	-	26.915.240.640
Các công ty con khác	Công ty con	Khác	112.750.000	24.114.443
			500.659.032.541	463.171.624.367
Trả trước cho người bán ngắn hạn				
Đất Xanh Miền Nam	Công ty con	Tạm ứng phí dịch vụ môi giới	9.543.651.597	4.471.361.003
Đất Xanh Đông Nam Bộ	Công ty con	Tạm ứng phí dịch vụ môi giới	8.337.084.387	6.329.439.105
Đất Xanh Miền Đông	Công ty con	Tạm ứng phí dịch vụ môi giới	7.429.707.652	7.286.098.092
Đất Xanh Premium	Công ty con	Tạm ứng phí dịch vụ môi giới	3.892.742.809	1.956.860.918
Linkgroup	Công ty con	Tạm ứng phí dịch vụ môi giới	2.627.052.409	589.504.093
Đất Xanh Plus	Công ty con	Tạm ứng phí dịch vụ môi giới	929.691.044	354.174.215
Link House	Công ty con	Tạm ứng phí dịch vụ môi giới	533.590.713	283.905.889
Asashi	Công ty con	Tạm ứng phí dịch vụ môi giới	359.005.428	359.005.428
Đất Xanh Nam Bộ	Công ty con	Tạm ứng phí dịch vụ môi giới	-	1.050.799.672
Đất Xanh Miền Tây	Công ty con	Tạm ứng phí dịch vụ môi giới	-	435.192.973
Đất Xanh Miền Bắc	Công ty con	Tạm ứng phí dịch vụ môi giới	-	284.689.740
			33.652.526.039	23.401.031.128

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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:
(tiếp theo)

		VND		
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>
Phải thu về cho vay ngắn hạn				
Công Nghệ BĐS	Công ty con	Cho vay	6.000.000.000	6.000.000.000
Ihouzz	Công ty con	Cho vay	-	1.650.000.000
			6.000.000.000	7.650.000.000
Phải thu ngắn hạn khác				
Hà An	Công ty trong cùng tập đoàn	Ký quỹ môi giới Tạm hoàn ứng cho chủ đầu tư Lãi cho vay	1.165.450.000.000	1.141.450.000.000
			1.080.146.837.123	586.750.000.000
			-	8.232.328.767
Charm & CI	Công ty trong cùng tập đoàn	Ký quỹ môi giới	182.382.257.533	182.382.257.533
Đất Xanh Miền Nam	Công ty con	Góp vốn theo HĐHTKD	60.000.000.000	36.000.000.000
Đất Xanh Đông Nam Bộ	Công ty con	Góp vốn theo HĐHTKD	45.179.472.100	-
		Cổ tức	4.057.318.421	4.057.318.421
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 được chia	14.500.000.000	14.500.000.000
Đất Xanh Miền Tây	Công ty con	Góp vốn theo HĐHTKD	8.500.000.000	9.000.000.000
		Cổ tức	4.494.736.843	-
DXG	Công ty mẹ	Chi hộ	2.461.012.482	2.461.012.482
Các công ty con khác	Khác	Khác	1.545.915.495	1.538.525.906
			2.584.970.419.997	1.994.156.593.109
Phải trả người bán ngắn hạn				
Ihouzz	Công ty con	Phí dịch vụ môi giới	1.089.246.574	-
Đất Xanh Miền Bắc	Công ty con	Phí dịch vụ môi giới	924.432.831	-
Đất Xanh Nam Bộ	Công ty con	Phí dịch vụ môi giới	635.384.524	-
Đất Xanh Đông Nam Bộ	Công ty con	Phí dịch vụ môi giới	459.123.893	459.123.893
Công ty Cổ phần Công nghệ Dịch vụ Môi giới Ohio	Công ty con	Phí dịch vụ môi giới	202.319.184	-
Đất Xanh Miền Tây	Công ty con	Phí dịch vụ môi giới	60.931.820	-
			3.371.438.826	459.123.893

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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:
(tiếp theo)

			VND	
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Người mua trả tiền trước ngắn hạn				
Đất Xanh Miền Nam	Công ty con	Tạm ứng doanh thu từ HĐHTKD	648.964.371	-
Phải trả ngắn hạn khác				
Đất Xanh Miền Nam	Công ty con	Nhận ký quỹ	49.000.000.000	43.000.000.000
Ihouzz	Công ty con	Góp vốn theo HĐHTKD	20.000.000.000	-
Link Group	Công ty con	Nhận ký quỹ	10.000.000.000	10.000.000.000
Đất Xanh Miền Đông	Công ty con	Nhận ký quỹ	5.000.000.000	5.000.000.000
Đất Xanh Premium	Công ty con	Nhận ký quỹ	5.000.000.000	4.000.000.000
Đất Xanh Đông Nam Bộ	Công ty con	Nhận ký quỹ	4.000.000.000	3.000.000.000
Đất Xanh Miền Bắc	Công ty con	Nhận ký quỹ	3.500.000.000	2.000.000.000
Đất Xanh Nam Bộ	Công ty con	Nhận ký quỹ	2.000.000.000	2.000.000.000
Đất Xanh Miền Tây	Công ty con	Nhận ký quỹ	2.000.000.000	2.000.000.000
Đất Xanh Nam Trung Bộ	Công ty con	Nhận ký quỹ	1.000.000.000	1.000.000.000
Link House	Công ty con	Nhận ký quỹ	1.000.000.000	1.000.000.000
Asahi	Công ty con	Nhận ký quỹ	500.000.000	2.000.000.000
Đất Xanh Plus	Công ty con	Nhận ký quỹ	500.000.000	500.000.000
			103.500.000.000	75.500.000.000

Vay ngắn hạn

Ihouzz	Công ty con	Vay	27.500.000.000	-
--------	-------------	-----	----------------	---

Các giao dịch trọng yếu khác của Công ty với các bên liên quan khác trong kỳ như sau:

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020
Thu nhập của các thành viên của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc	2.830.869.866	3.835.154.846

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

26. CÁC CAM KẾT

26.1 Thuê hoạt động

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

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Đến 1 năm	<u>4.234.015.962</u>	<u>1.470.861.023</u>

26.2 Cam kết góp vốn

Trong năm 2020, Công ty có khoản cam kết góp vốn vào Ihouzz với tỷ lệ sở hữu 54% tương đương số tiền là 49.002.000.000 VND. Tại thời điểm 30 tháng 6 năm 2021, Công ty đã góp với tổng số tiền là 30.000.000.000 VND.

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

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



Phạm Võ Quang Đại
Người lập





Trần Thị Phương Loan
Kế toán trưởng

Nguyễn Trường Sơn
Tổng Giám đốc

Ngày 16 tháng 8 năm 2021