Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh

Báo cáo tài chính hợp nhất 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

	Trang
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Báo cáo soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	3 - 4
Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ	5 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	11 - 52

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 như sau:

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 hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con (sau đây gọi chung là "Nhóm 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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho từng kỳ kế toán phản ánh trung thực và hợp lý 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 trong kỳ. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 cho Nhóm Công ty 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 hợp nhất giữa niên độ; và
- lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Nhóm 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 hợp nhất giữa niên độ của Nhóm 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 Nhóm 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 đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2021, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:

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

Nguyễn Trường Sơn
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 16 tháng 8 năm 2021

Ernst & Young Vietnam Limited
20th Floor, Bitexco Financial Tower
2 Hai Trieu Street, District 1
Ho Chi Minh City, S.R. of Vietnam

Tel: +84 28 3824 5252
Fax: +84 28 3824 5250
ey.com

Building a better working world

Số tham chiếu: 61441573/22630898/LR/HN

BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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 hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh ("Công ty") và các công ty con (sau đây gọi chung là "Nhóm Công ty") được lập ngày 16 tháng 8 năm 2021 và được trình bày từ trang 5 đến trang 52, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ vào ngày 30 tháng 6 năm 2021, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đi kèm.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm 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 hợp nhất 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 việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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.

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Building a better working world

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 hợp nhất giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2021, 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 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 hợp nhất giữa niên độ.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam

CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN ERNST & YOUNG VIỆT NAM

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

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 16 tháng 8 năm 2021

A member firm of Ernst & Young Global Limited

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT 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**		**13.817.017.414.374**	**10.525.322.342.199**
110	***I. Tiền và các khoản tương đương tiền***	***5***	***2.350.338.097.409***	***1.146.330.868.926***
111	1. Tiền		709.172.231.571	382.939.049.912
112	2. Các khoản tương đương tiền		1.641.165.865.838	763.391.819.014
120	***II. Đầu tư tài chính ngắn hạn***		***450.308.788.580***	***110.454.093.506***
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6	450.308.788.580	110.454.093.506
130	***III. Các khoản phải thu ngắn hạn***		***8.762.861.399.417***	***7.428.475.712.639***
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7	1.396.791.429.382	1.496.825.773.902
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	8	574.294.261.229	470.419.107.683
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn		764.160.000	673.700.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	6.905.918.277.244	5.556.544.414.561
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	10	(114.906.728.438)	(95.987.283.507)
140	***IV. Hàng tồn kho***		***2.023.311.311.853***	***1.699.033.682.183***
141	1. Hàng tồn kho	11	2.023.311.311.853	1.699.033.682.183
150	***V. Tài sản ngắn hạn khác***		***230.197.817.115***	***141.027.984.945***
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	12	216.830.036.290	131.151.288.214
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		13.265.812.388	9.872.433.822
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		101.968.437	4.262.909

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
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
200	**B. TÀI SẢN DÀI HẠN**		**644.276.288.490**	**569.718.943.312**
210	***I. Khoản phải thu dài hạn***		***69.746.827.370***	***35.627.238.456***
216	1. Phải thu dài hạn khác	9	69.746.827.370	35.627.238.456
220	***II. Tài sản cố định***		***167.689.727.820***	***144.696.252.996***
221	1. Tài sản cố định hữu hình	13	123.451.639.441	118.636.553.986
222	Nguyên giá		172.406.348.190	159.534.775.681
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(48.954.708.749)	(40.898.221.695)
227	2. Tài sản cố định vô hình	14	44.238.088.379	26.059.699.010
228	Nguyên giá		52.101.671.353	31.987.548.547
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(7.863.582.974)	(5.927.849.537)
230	***III. Bất động sản đầu tư***		***51.271.625.966***	***46.133.374.589***
231	1. Nguyên giá	15	52.505.742.944	46.809.157.361
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(1.234.116.978)	(675.782.772)
240	***IV. Tài sản dở dang dài hạn***		***56.010.762.535***	***42.758.887.060***
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	16	56.010.762.535	42.758.887.060
250	***V. Đầu tư tài chính dài hạn***		***30.500.000.000***	***30.500.000.000***
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết		500.000.000	500.000.000
255	2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	17	30.000.000.000	30.000.000.000
260	***VI. Tài sản dài hạn khác***		***269.057.344.799***	***270.003.190.211***
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	12	48.021.130.067	42.358.192.143
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	32.3	29.300.626.783	28.789.521.239
269	3. Lợi thế thương mại	18	191.735.587.949	198.855.476.829
270	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**14.461.293.702.864**	**11.095.041.285.511**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT 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**		**6.930.890.660.618**	**5.255.704.026.793**
310	***I. Nợ ngắn hạn***		***6.810.090.923.439***	***5.104.231.179.295***
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	19	185.832.786.561	205.253.173.898
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	20	396.284.447.527	129.421.820.367
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	21	525.239.476.780	591.127.399.816
314	4. Phải trả người lao động		128.315.282.868	135.844.462.124
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	22	169.300.726.104	190.894.879.777
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	23	19.719.445.915	44.000.847.722
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	24	4.235.862.256.170	3.077.627.699.260
320	8. Vay ngắn hạn	25	1.039.982.477.503	630.247.810.028
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		109.554.024.011	99.813.086.303
330	***II. Nợ dài hạn***		***120.799.737.179***	***151.472.847.498***
338	1. Vay dài hạn	25	114.736.372.329	145.346.096.069
341	2. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	32.3	6.063.364.850	6.126.751.429
400	**D. VỐN CHỦ SỞ HỮU**		**7.530.403.042.246**	**5.839.337.258.718**
410	***I. Vốn chủ sở hữu***	***26.1***	***7.530.403.042.246***	***5.839.337.258.718***
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
414	3. Phụ trội hợp nhất		(9.350.460.000)	(9.350.460.000)
418	4. Quỹ đầu tư phát triển		5.083.303.511	5.083.303.511
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		829.674.923.926	455.990.570.113
421a	- *Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước*		*431.184.927.692*	*3.476.686.262*
421b	- *Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này*		*398.489.996.234*	*452.513.883.851*
429	6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		2.011.185.409.709	1.822.220.452.619
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**14.461.293.702.864**	**11.095.041.285.511**

Phạm Võ Quang Đại	Trần Thị Phương Loan	Nguyễn Trường Sơn
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Ngày 16 tháng 8 năm 2021

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT 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*
01	**1. Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**27.1**	**2.145.809.494.822**	**944.845.897.411**
02	**2. Các khoản giảm trừ doanh thu**	**27.1**	**(18.047.213.721)**	**-**
10	**3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**27.1**	**2.127.762.281.101**	**944.845.897.411**
11	**4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp**	**28**	**(731.141.543.013)**	**(232.261.406.505)**
20	**5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**1.396.620.738.088**	**712.584.490.906**
21	**6. Doanh thu hoạt động tài chính**	**27.2**	**19.474.742.658**	**21.092.849.760**
22	**7. Chi phí tài chính**	**29**	**(29.718.728.057)**	**(25.838.974.479)**
23	*Trong đó: Chi phí lãi vay*		*(29.635.860.922)*	*(24.631.232.227)*
25	**8. Chi phí bán hàng**	**30**	**(315.899.301.512)**	**(180.947.358.030)**
26	**9. Chi phí quản lý doanh nghiệp**	**30**	**(242.004.637.973)**	**(145.346.781.082)**
30	**10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**		**828.472.813.204**	**381.544.227.075**
31	**11. Thu nhập khác**	**31**	**29.440.306.208**	**40.401.898.438**
32	**12. Chi phí khác**	**31**	**(17.150.073.143)**	**(6.511.698.153)**
40	**13. Lợi nhuận khác**	**31**	**12.290.233.065**	**33.890.200.285**
50	**14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**		**840.763.046.269**	**415.434.427.360**
51	**15. Chi phí thuế TNDN hiện hành**	**32.1**	**(187.702.954.996)**	**(85.352.249.205)**
52	**16. Thu nhập (chi phí) thuế TNDN hoãn lại**	**32.3**	**574.492.123**	**(15.872.173)**
60	**17. Lợi nhuận sau thuế TNDN**		**653.634.583.396**	**330.066.305.982**
61	**18. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ**		**398.489.996.234**	**231.532.831.443**
62	**19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát**		**255.144.587.162**	**98.533.474.539**
70	**20. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**	**26.4**	**1.208**	**772**
71	**21. Lãi suy giảm trên cổ phiếu**	**26.4**	**1.208**	**772**

Phạm Võ Quang Đại	Trần Thị Phương Loan	Nguyễn Trường Sơn
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Ngày 16 tháng 8 năm 2021

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT 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**		**840.763.046.269**	**415.434.427.360**
	Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao và hao mòn		22.066.566.411	9.685.979.005
03	Dự phòng		20.006.775.858	-
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(19.474.742.658)	(21.092.849.760)
06	Chi phí lãi vay	29	29.635.860.922	24.631.232.227
08	**Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động**		**892.997.506.802**	**428.658.788.832**
09	(Tăng) giảm các khoản phải thu		(1.185.221.580.946)	660.425.953.782
10	Tăng hàng tồn kho		(325.650.762.020)	(15.126.588.605)
11	Tăng (giảm) các khoản phải trả		1.087.528.922.404	(362.472.615.660)
12	Tăng chi phí trả trước		(38.257.893.260)	(96.379.858.503)
14	Tiền lãi vay đã trả		(26.051.996.951)	(36.564.133.739)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	21	(280.692.210.297)	(77.374.638.164)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(33.271.368.461)	(36.981.443.890)
20	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh**		**91.380.617.271**	**464.185.464.053**
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định		(59.316.601.867)	(30.731.094.867)
22	Tiền thu từ thanh lý tài sản cố định		7.390.828.298	-
23	Tiền chi cho vay, gửi ngân hàng có kỳ hạn		(385.989.347.074)	(536.985.569.154)
24	Tiền thu hồi từ tiền cho vay, gửi có kỳ hạn		46.044.192.000	699.312.702.811
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(19.266.505.670)	-
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		13.203.675.113	26.496.137.406
27	Tiền thu lãi cho vay		18.668.515.846	4.262.315.155
30	**Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động đầu tư**		**(379.265.243.354)**	**162.354.491.351**

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT 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*
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31.1	Nhận vốn góp từ cổ đông không kiểm soát	26.1	206.125.733.665	353.433.686.794
31.2	Nhận vốn góp từ chủ sở hữu	26.1	1.128.416.472.625	-
33	Tiền thu từ đi vay	25	829.509.409.175	378.151.885.595
34	Tiền trả nợ gốc vay	25	(449.549.732.575)	(472.218.317.810)
36	Cổ tức đã trả	26.2	(222.610.028.324)	(890.005.022.707)
40	**Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động tài chính**		**1.491.891.854.566**	**(630.637.768.128)**
50	**Tăng tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ**		**1.204.007.228.483**	**(4.097.812.724)**
60	**Tiền và tương đương tiền đầu kỳ**		**1.146.330.868.926**	**350.802.374.807**
70	**Tiền và tương đương tiền cuối kỳ**	**5**	**2.350.338.097.409**	**346.704.562.083**

Phạm Võ Quang Đại	Trần Thị Phương Loan	Nguyễn Trường Sơn
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Ngày 16 tháng 8 năm 2021

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 ("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 và các công ty con ("Nhóm Công ty") là kinh doanh bất động sản ("BĐS"), dịch vụ môi giới BĐS và các dịch vụ khác.

Nhóm 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 Nhóm Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2021 là 5.864 (ngày 31 tháng 12 năm 2020: 5.060).

Cơ cấu tổ chức

Cơ cấu tổ chức của Công ty bao gồm 15 công ty con trực tiếp và 38 công ty con gián tiếp với chi tiết như sau:

	Tên công ty con	*Lĩnh vực kinh doanh*	*Tình trạng hoạt động*	*Tỷ lệ biểu quyết (%)*	
				Tại ngày 30 tháng 6 năm 2021	*Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020*
Lĩnh vực kinh doanh và môi giới bất động sản					
(1)	Công ty Cổ phần Đất Xanh Miền Trung ("Đất Xanh Miền Trung")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	55	55
(2)	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	63,5
(3)	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	65
(4)	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	70
(5)	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	61
(6)	Công ty Cổ phần Đất Xanh Nam Bộ ("Đất Xanh Nam Bộ")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	63	63
(7)	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	71
(8)	Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Đất Xanh Miền Đông ("Đất Xanh Miền Đông")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	61	61

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

	Tên công ty con	*Lĩnh vực kinh doanh*	*Tình trạng hoạt động*	*Tỷ lệ biểu quyết (%)*	
				Tại ngày 30 tháng 6 năm 2021	*Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020*
	Lĩnh vực kinh doanh và môi giới bất động sản (tiếp theo)				
(9)	Công ty Cổ phần Địa ốc Viethomes ("Viethomes")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(10)	Công ty Cổ phần Bất động sản Bắc Trung Bộ ("Bất động sản Bắc Trung Bộ")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(11)	Công ty Cổ phần Bất động sản Duyên Hải ("Bất động sản Duyên Hải")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(12)	Công ty Cổ phần Đô thị Thông Minh Việt Nam ("Đô thị Thông Minh Việt Nam")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(13)	Công ty Cổ phần Bất động sản Nam Miền Trung ("Bất động sản Nam Miền Trung")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(14)	Công ty TNHH MTV Smart City ("Smart City")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	100	100
(15)	Công ty TNHH MTV Smart Property ("Smart Property")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	100	100
(16)	Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ City Real ("City Real")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	60	60
(17)	Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Saigon Real ("Saigon Real")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	60	60
(18)	Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Emerald ("Bất động sản Emerald")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(19)	Công ty TNHH MTV Phát triển Đô thị Quảng Ngãi ("Phát triển Đô thị Quảng Ngãi)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100	100
(20)	Công ty Cổ phần Bất động sản Cần Thơ ("Bất động sản Cần Thơ")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(21)	Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Nam Miền Tây ("Bất động sản Nam Miền Tây")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(22)	Công ty Cổ phần Bất động sản Bắc Miền Tây ("Bất động sản Bắc Miền Tây")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

Tên công ty con	*Lĩnh vực kinh doanh*	*Tình trạng hoạt động*	*Tỷ lệ biểu quyết (%)*	
			Tại ngày 30 tháng 6 năm 2021	*Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020*
Lĩnh vực kinh doanh và môi giới bất động sản (tiếp theo)				
(23) Công ty Cổ phần Bất Động Sản Bắc Bộ ("Bất Động Sản Bắc Bộ")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(24) Công ty Cổ phần Đất Xanh Premium ("Đất Xanh Premium")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	59	59
(25) Công ty Cổ phần Bất Động Sản Đất Xanh Plus ("Đất Xanh Plus")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	55	55
(26) Công ty Cổ phần Bất động sản Linkgroup ("Linkgroup")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	80,47	80,47
(27) Công ty TNHH Phát triển Đô thị Quảng Bình ("Phát triển Đô thị Quảng Bình")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100	100
(28) Công ty Cổ phần Phát triển nhà Đông Nam Bộ ("Phát triển nhà Đông Nam Bộ")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(29) Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Địa ốc Bình Thuận ("Địa ốc Bình Thuận")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(30) Công ty Cổ phần Địa ốc Indochine ("Indochine")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	51	51
(31) Công ty Cổ phần Bất động sản Unihomes ("Unihomes")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	-	51
(32) Công ty Cổ phần Bất động sản Unihomes Nam Sài Gòn ("Unihomes NSG")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	-	54,42
(33) Công ty Cổ phần Bất động sản Unihomes Miền Nam ("Unihomes Miền Nam")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	-	51
(34) Công ty Cổ phần Bất động sản Kết Nối ("Bất động sản Kết Nối")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(35) Công ty TNHH Đầu tư Linkland ("Linkland")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100	100
(36) Công ty Cổ phần Bất động sản Link House ("Linkhouse")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

Tên công ty con	*Lĩnh vực kinh doanh*	*Tình trạng hoạt động*	*Tỷ lệ biểu quyết (%)*	
			Tại ngày 30 tháng 6 năm 2021	*Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020*
Lĩnh vực kinh doanh và môi giới bất động sản (tiếp theo)				
(37) Công ty Cổ phần Bất động sản Link House Tây Nam ("Linkhouse Tây Nam")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(38) Công ty Cổ phần Bất động sản Link House Miền Trung ("Linkhouse Miền Trung")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(39) Công ty Cổ phần Bất động sản Thuận Thiên Phát ("Thuận Thiên Phát")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100	100
(40) Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Ngọc Lễ ("Ngọc Lễ")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	75	75
(41) Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Bất động sản Hùng Vương ("Hùng Vương")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(42) Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Bất động sản Kinh Bắc ("Kinh Bắc")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(43) Công ty Cổ phần Dịch vụ Quản lý Tài sản và Đầu tư Asahi Japan ("Asahi")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(44) Công ty Cổ phần Dịch vụ và Địa ốc Vinahomes ("Vinahomes")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	87	-
(45) Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Duyên Hải Miền Tây ("Duyên Hải Miền Tây")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	-
(46) Công ty Cổ phần Công nghệ Dịch vụ Môi giới Ohio ("Ohio")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	90	-
(47) Công ty Cổ phần Bất động sản Ecohome ("Ecohome")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	99,80	99,80
(48) Công ty Cổ phần Bất động sản Redvn ("Redvn")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100	-
(49) Công ty TNHH Đất Mới Minh Hưng ("Đất Mới Minh Hưng")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100	-
(50) Công ty Cổ phần Mặt Trời Cửu Long ("Mặt Trời Cửu Long")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	55	-
(51) Công ty Cổ phần Bất động sản Đất Xanh International ("Đất Xanh International")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	64,9	-

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

Tên công ty con	*Lĩnh vực kinh doanh*	*Tình trạng hoạt động*	*Tỷ lệ biểu quyết (%)*	
			Tại ngày 30 tháng 6 năm 2021	*Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020*
Lĩnh vực khác				
(52) Công ty Cổ phần Công nghệ Bất động sản Việt Nam ("Công Nghệ BĐS")	Phát triển công nghệ	Đang hoạt động	50,99	50,99
(53) Công ty cổ phần Công nghệ Ihouzz ("Ihouzz")	Phát triển công nghệ	Đang hoạt động	53	54
(54) Công ty Cổ phần Dịch vụ Tài chính Bất động sản Tulip ("Tulip")	Dịch vụ tài chính	Đang hoạt động	60	60
(55) Công ty Cổ phần Công nghệ Cocome ("Cocome")	Phát triển công nghệ	Đang hoạt động	51	51
(56) Công ty TNHH Nông nghiệp Lifarm ("Lifarm")	Nông nghiệp	Đang hoạt động	100	-

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và 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 hợp nhất 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 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 hợp nhất giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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.

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.2 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

2.3 *Kỳ kế toán năm*

Kỳ kế toán năm của Nhóm Công ty áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính hợp nhất bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.

2.4 *Đơn vị tiền tệ trong kế toán*

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ được lập bằng đơn vị tiền tệ trong kế toán của Nhóm Công ty là VND.

2.5 *Cơ sở hợp nhất*

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm các báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021.

Các công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Nhóm Công ty nắm quyền kiểm soát công ty con, và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Nhóm Công ty chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con.

Báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty và các công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán và được áp dụng các chính sách kế toán một cách thống nhất.

Số dư các tài khoản trên bảng cân đối kế toán giữa các đơn vị trong cùng Nhóm Công ty, các khoản thu nhập và chi phí, các khoản lãi hoặc lỗ nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này được loại trừ hoàn toàn.

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Nhóm Công ty và được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và được trình bày riêng biệt trong phần vốn chủ sở trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ.

Ảnh hưởng do các thay đổi trong tỷ lệ sở hữu công ty con mà không làm mất quyền kiểm soát được hạch toán vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

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 Nhóm 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.

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

3.2 *Hàng tồn kho* (tiếp theo)

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 hợp nhất giữa niên độ 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.

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

Hàng hóa	-	chi phí mua theo phương pháp thực tế đích danh
Công cụ dụng cụ	-	chi phí mua theo phương pháp bình quân gia quyền

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 hợp nhất giữa niên độ.

3.3 *Các khoản phải thu*

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Nhóm 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 chi phí quản lý doanh nghiệp trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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 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 hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ.

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

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 hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ.

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất được ghi nhận như tài sản cố định vô hình, thể hiện giá trị của quyền sử dụng đất đã được Nhóm Công ty mua.

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 khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

Nhà cửa và vật kiến trúc	5 - 30 năm
Máy móc, thiết bị	3 - 11 năm
Phương tiện vận tải	5 - 10 năm
Thiết bị văn phòng	3 - 6 năm
Phần mềm máy tính, trang web	3 - 6 năm

Nhóm Công ty không phân bổ giá trị quyền sử dụng đất khi quyền sử dụng đất có thời gian sử dụng lâu dài.

3.7 *Bất động sản đầu tư*

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá, Nhóm Công ty không trích khấu hao mà xác định tổn thất do giảm giá trị.

Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi Nhóm Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

Khấu hao bất động sản đầu tư được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản như sau:

Nhà cửa và vật kiến trúc	25 - 50 năm

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ trong kỳ thanh lý.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

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

3.8 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 Nhóm Công ty.

Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí trong năm khi phát sinh ngoại trừ các khoản được vốn hóa như theo nội dung của đoạn tiếp theo.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm, xây dựng hoặc hình thành một tài sản cụ thể cần có một thời gian đủ dài để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc để bán được vốn hóa vào nguyên giá của tài sản đó.

3.9 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 hợp nhất giữa niên độ và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng 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 5 năm hoặc ghi nhận phù hợp với doanh thu vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ:

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

3.10 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

Hợp nhất kinh doanh được hạch toán theo phương pháp giá mua. Giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm giá trị hợp lý tại ngày diễn ra trao đổi của các tài sản đem trao đổi, các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận và các công cụ vốn do bên mua phát hành để đổi lấy quyền kiểm soát bên bị mua, và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh. Tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và nợ tiềm tàng đã thừa nhận trong giao dịch hợp nhất kinh doanh sẽ được ghi nhận ban đầu theo giá trị hợp lý tại ngày hợp nhất kinh doanh.

Lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, là phần chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh so với với phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý thuần của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận. Nếu giá gốc từ việc hợp nhất kinh doanh thấp hơn giá trị hợp lý của tài sản thuần của công ty con được mua, khoản chênh lệch được ghi nhận trực tiếp vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất giữa niên độ. Sau khi ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định giá trị bằng giá gốc trừ đi giá trị phân bổ lũy kế. Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích được ước tính là mười (10) năm. Định kỳ công ty mẹ đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn so với số phân bổ hàng kỳ thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong kỳ phát sinh.

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

3.11 *Đầu tư vào công ty liên kết*

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Công ty liên kết là công ty mà trong đó Nhóm Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Nhóm Công ty. Thông thường, Nhóm Công ty được coi là có ảnh hưởng đáng kể nếu sở hữu trên 20% quyền bỏ phiếu ở đơn vị nhận đầu tư.

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Nhóm Công ty trong giá trị tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư. Nhóm Công ty không phân bổ lợi thế thương mại này mà hàng năm thực hiện đánh giá xem lợi thế thương mại có bị suy giảm giá trị hay không. Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất giữa niên độ phản ánh phần sở hữu của Nhóm Công ty trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ của công ty liên kết sau khi mua.

Phần sở hữu của nhà đầu tư trong lợi nhuận (lỗ) của công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và phần sở hữu của nhà đầu tư trong thay đổi sau khi mua của các quỹ của công ty liên kết được ghi nhận vào các quỹ. Thay đổi lũy kế sau khi mua được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên kết. Cổ tức nhận được từ công ty liên kết được cấn trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

Báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng kỳ với báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán với Nhóm Công ty. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được ghi nhận để bảo đảm các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Nhóm Công ty trong trường hợp cần thiết.

3.12 *Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác và đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được ghi nhận theo giá gốc.

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

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 dư dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

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 năm trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

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

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

3.14 *Phân chia lợi nhuận*

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm các khoản lãi từ giao dịch mua giá rẻ) 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.

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

3.14 *Phân chia lợi nhuận* (tiếp theo)

Nhóm Công ty trích lập các quỹ dự phòng sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Nhóm 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 đầu tư phát triển

  Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Nhóm Công ty.

- 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 hợp nhất giữa niên độ.

3.15 *Lãi trên cổ phiếu*

Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

3.16 *Ghi nhận doanh thu*

Doanh thu được ghi nhận khi Nhóm 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 nhà phố và căn hộ

Đối với các nhà phố và căn hộ mà Nhóm Công ty bán sau khi đã xây dựng hoàn tất, doanh thu và giá vốn được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích liên quan đến nhà phố và căn hộ đã được chuyển giao sang người mua.

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 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.

Tiền cho thuê

Thu nhập từ tiền cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

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

3.17 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.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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.

Nhóm Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi Nhóm 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 Nhóm 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 cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của các khoản mục này trong báo cáo tài chính hợp nhất 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 năm 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 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 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 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.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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.

Nhóm Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Nhóm 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 Nhóm 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 năm 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. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.18 Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Nhóm 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 Nhóm 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 mật thiết trong gia đình của họ.

3.19 Thông tin bộ phận

Một bộ phận là một cấu phần có thể xác định riêng biệt của Nhóm Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận được chia theo khu vực địa lý). Mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt so với các bộ phận khác. Các bộ phận chính theo hoạt động kinh doanh của Nhóm Công ty bao gồm dịch vụ môi giới bất động sản, đầu tư và phát triển dự án bất động sản.

4. SỰ KIỆN QUAN TRỌNG TRONG KỲ

4.1 Chào bán cổ phiếu lần đầu ra công chúng của Công ty

Vào ngày 29 tháng 4 năm 2021, Công ty đã hoàn tất việc phát hành 35.730.186 cổ phiếu phổ thông theo kế hoạch chào bán cổ phiếu lần đầu ra công chúng căn cứ vào Nghị quyết Đại hội Đồng cổ đông số 02/2021/NQ-DXS/ĐHĐCĐ ngày 27 tháng 1 năm 2021.

4.2 Mua Công ty Cổ phần Mặt Trời Cửu Long ("Mặt Trời Cửu Long")

Vào ngày 14 tháng 1 năm 2021, Nhóm Công ty đã mua 1.100.000 cổ phần, tương đương 55% sở hữu của Mặt Trời Cửu Long với tổng giá mua là 11.000.000.000 VND. Theo đó, Mặt Trời Cửu Long đã trở thành công ty con của Nhóm công ty kể từ ngày này.

4.3 Mua Công ty Cổ phần Dịch vụ và Địa ốc Vinahomes ("Vinahomes")

Vào ngày 16 tháng 4 năm 2021, Nhóm Công ty đã mua 1.305.000 cổ phần, tương đương 87% sở hữu của Vinahomes với tổng giá mua là 10.305.484.487 VND. Theo đó, Vinahomes đã trở thành công ty con của Nhóm công ty kể từ ngày này.

4.4 Bán Công ty Cổ phần Bất động sản Unihomes ("Unihomes")

Vào ngày 10 tháng 5 năm 2021, Nhóm Công ty đã bán 2.295.000 cổ phần, tương đương 51% sở hữu của Công ty Cổ phần Bất động sản Unihome với tổng giá mua là 17.845.920.000 VND. Theo đó, Unihomes không còn là công ty con của Nhóm công ty kể từ ngày này.

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	*Ngày 31 tháng 12 năm 2020*
Tiền mặt	10.253.421.179	17.881.812.663
Tiền gửi ngân hàng	698.918.810.392	365.057.237.249
Các khoản tương đương tiền *(*)*	1.641.165.865.838	763.391.819.014
TỔNG CỘNG	**2.350.338.097.409**	**1.146.330.868.926**

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

6. ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn thể hiện các khoản tiền gửi ngắn hạn có kỳ hạn gốc từ ba (3) đến mười hai (12) tháng tại các ngân hàng thương mại và hưởng lãi suất 3,3 đến 7,3%/ năm.

Khoản tiền gửi ngân hàng trị giá 116.374.409.953 VND được dùng làm tài sản thế chấp cho khoản vay ngắn hạn ngân hàng *(Thuyết minh số 25.1)*.

7. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	*Ngày 31 tháng 12 năm 2020*
Phải thu từ bên khác	877.895.059.497	1.011.818.323.309
- *Công ty TNHH Dịch vụ Đầu tư và Kinh doanh Địa ốc Minh Bình*	*154.402.487.531*	*154.402.487.531*
- *Công ty Cổ phần Đầu tư LDG ("LDG")*	*75.957.409.378*	*79.452.171.156*
- *Công ty TNHH IDE Việt Nam*	*71.886.015.215*	*71.886.015.215*
- *Công ty Cổ phần Kita Invest*	*38.249.046.275*	*6.241.933.714*
- *Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư và Thương mại Thăng Long*	*24.424.951.908*	*21.841.260.706*
- *Công ty Cổ phần Bất động sản Hiệp Phú Land*	*11.462.418.915*	*13.302.418.915*
- *Công ty TNHH MTV Setia Lái Thiêu*	*-*	*71.888.725.400*
- *Các khách hàng khác*	*501.512.730.275*	*592.803.310.672*
Phải thu từ bên liên quan *(Thuyết minh số 33)*	518.896.369.885	485.007.450.593
TỔNG CỘNG	**1.396.791.429.382**	**1.496.825.773.902**
Dự phòng phải thu ngắn hạn của khách hàng *(Thuyết minh số 10)*	(98.821.114.323)	(93.401.669.392)
GIÁ TRỊ THUẦN	**1.297.970.315.059**	**1.403.424.104.510**

8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	*Ngày 31 tháng 12 năm 2020*
Trả trước cho nhà cung cấp	561.046.871.021	461.923.295.474
- *Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư và Thương mại Thăng Long*	*158.128.975.466*	*158.128.975.466*
- *Sở tài chính Tỉnh Quảng Bình*	*116.577.025.000*	*116.577.025.000*
- *Trả trước cho các cá nhân*	*135.043.852.604*	*25.957.754.725*
- *Các nhà cung cấp khác*	*151.297.017.951*	*161.259.540.283*
Trả trước cho bên liên quan *(Thuyết minh số 33)*	13.247.390.208	8.495.812.209
TỔNG CỘNG	**574.294.261.229**	**470.419.107.683**
Dự phòng trả trước cho người bán ngắn hạn *(Thuyết minh số 10)*	(862.818.506)	(862.818.506)
GIÁ TRỊ THUẦN	**573.431.442.723**	**469.556.289.177**

9. PHẢI THU KHÁC

VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	*Ngày 31 tháng 12 năm 2020*
Ngắn hạn		
Ký quỹ, ký cược cho các hợp đồng tiếp thị và phân phối dự án bất động sản	4.867.117.614.050	4.302.790.584.221
- *Dự án Gem Sky World*	*805.200.000.000*	*805.200.000.000*
- *Dự án Tiến Hải Center City*	*707.999.000.000*	-
- *Dự án Khu đô thị Đất Quảng Riverside*	*334.084.504.245*	*752.990.401.153*
- *Dự án Opal Skylines*	*245.250.000.000*	*245.250.000.000*
- *Dự án Grean Pearl Bắc Ninh*	*185.633.595.963*	*211.400.870.664*
- *Dự án Charm Plaza II*	*182.382.257.533*	*182.382.257.533*
- *Dự án Sông Núi Vĩnh Trung*	*147.826.256.000*	*147.826.256.000*
- *Dự án Khu đô thị Ngọc Dương*	*147.606.305.808*	*79.284.019.414*
- *Dự án Khu đô thị Phú Mỹ An*	*135.397.585.696*	*163.564.902.196*
- *Dự án Dragon Smart City*	*119.322.646.242*	*73.190.000.000*
- *Dự án Gem Riverside*	*115.000.000.000*	*91.000.000.000*
- *Dự án Eurowindow Gia Lâm*	*86.059.200.000*	-
- *Dự án Bình Nguyên*	*80.000.000.000*	*80.000.000.000*
- *Dự án Kim Dinh 4*	*70.000.000.000*	*70.000.000.000*
- *Dự án Tuyên Sơn*	*65.424.710.618*	*65.424.710.618*
- *Dự án Saigon Gateway*	*56.401.119.972*	*56.401.119.972*
- *Dự án Hưng Thịnh Sunshine*	*45.179.472.100*	-
- *Khác*	*1.338.350.959.873*	*1.278.876.046.671*
Tạm hoàn ứng cho chủ đầu tư - Công ty Cổ phần Đầu tư 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")	333.202.300.000	132.302.300.000
- *Công ty Cổ phần Sản xuất Dịch vụ Thương mại Ngô Đức*	*131.500.000.000*	-
- *Công ty Cổ phần Bất động sản Hiệp Phú Land*	*118.902.300.000*	*118.902.300.000*
- *Công ty Cổ phần Da Sài Gòn*	*69.400.000.000*	-
- *Khác*	*13.400.000.000*	*13.400.000.000*
Tạm ứng nhân viên	238.532.308.701	140.482.510.542
Đặt cọc để nhận chuyển nhượng cổ phần	78.170.000.000	79.870.000.000
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	293.749.217.370	299.349.019.798
	6.905.918.277.244	5.556.544.414.561
Dài hạn		
Chi hộ	33.714.967.035	-
Ký quỹ, ký cược	21.846.454.535	19.941.832.656
Vốn góp theo các HĐHTKD	14.185.405.800	15.685.405.800
	69.746.827.370	35.627.238.456
TỔNG CỘNG	**6.975.665.104.614**	**5.592.171.653.017**
Dự phòng phải thu khác *(Thuyết minh số 10)*	15.222.795.609	1.722.795.609
GIÁ TRỊ THUẦN	**6.960.442.309.005**	**5.590.448.857.408**
Trong đó:		
Phải thu bên khác	*4.459.881.738.129*	*3.609.869.123.655*
Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 33)	*2.500.560.570.876*	*1.980.579.733.753*

10. DỰ PHÒNG PHẢI THU NGẮN HẠN KHÓ ĐÒI

VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	*Ngày 31 tháng 12 năm 2020*
Dự phòng phải thu của khách hàng	98.821.114.323	93.401.669.392
Dự phòng các khoản ký quỹ, tạm ứng	15.222.795.609	1.722.795.609
Dự phòng trả trước cho người bán	862.818.506	862.818.506
TỔNG CỘNG	**114.906.728.438**	**95.987.283.507**

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

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*
Số đầu kỳ	95.987.283.507	16.494.985.673
Cộng: Dự phòng trích lập trong kỳ	20.006.775.858	-
Cộng: Tăng do mua lại công ty con	146.208.583	-
Trừ: Hoàn nhập dự phòng trong kỳ	(1.233.539.510)	-
Số cuối kỳ	114.906.728.438	16.494.985.673

11. HÀNG TỒN KHO

VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	*Ngày 31 tháng 12 năm 2020*
Bất động sản dở dang	1.775.482.474.134	1.426.054.705.585
- *Dự án La Maison Premium (*)*	*530.434.664.420*	*491.884.744.200*
- *Dự án Tuyên Sơn*	*386.398.913.334*	*322.666.966.880*
- *Dự án Hàm Thuận Bắc*	*228.143.478.956*	*228.143.478.956*
- *Dự án Đất Quảng Riverside*	*183.783.800.289*	*8.587.877.041*
- *Dự án One River - Phú Mỹ An (*)*	*116.310.588.262*	*123.884.794.619*
- *Dự án Lavela Garden*	*96.347.881.209*	*95.256.972.118*
- *Dự án C1*	*52.927.725.092*	*52.359.380.983*
- *Dự án Lakeside*	*44.379.862.748*	*38.791.972.812*
- *Dự án C2*	*41.649.022.608*	*41.649.022.608*
- *Khác*	*95.106.537.216*	*22.829.495.368*
Bất động sản hàng hóa	205.136.215.517	220.935.869.912
Bất động sản thành phẩm	16.183.294.485	16.183.294.485
- *Dự án Khu dân cư nút giao thông Phó Đức Chính và Ngô Quyền*	*11.948.084.902*	*11.948.084.902*
- *Dự án An Viên*	*4.235.209.583*	*4.235.209.583*
Khác	26.509.327.717	35.859.812.201
TỔNG CỘNG	**2.023.311.311.853**	**1.699.033.682.183**

(*) Một phần các dự án này đã được thế chấp cho khoản vay từ ngân hàng *(Thuyết minh số 25.1)*

11. HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)

Chi phí lãi vay vốn hóa

Trong kỳ, Nhóm Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là 15.560.928.949 VND (cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020: 12.033.775.100 VND). Các khoản chi phí đi vay này liên quan đến các khoản vay nhằm tài trợ cho việc xây dựng và phát triển các dự án bất động sản đang triển khai của Nhóm Công ty.

12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	*Ngày 31 tháng 12 năm 2020*
Ngắn hạn		
Chi phí hoa hồng môi giới	188.139.666.937	114.379.995.566
Công cụ, dụng cụ	15.432.548.560	7.348.807.621
Chi phí thuê văn phòng	3.986.901.140	2.036.957.849
Khác	9.270.919.653	7.385.527.178
	216.830.036.290	131.151.288.214
Dài hạn		
Chi phí hoa hồng môi giới, nhà mẫu	16.670.621.795	3.823.367.546
Công cụ, dụng cụ	11.994.860.106	24.727.716.302
Chi phí sửa chữa văn phòng	9.505.092.224	10.529.154.686
Khác	9.850.555.942	3.277.953.609
	48.021.130.067	42.358.192.143
TỔNG CỘNG	**264.851.166.357**	**173.509.480.357**

13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

VND

	Nhà cửa và vật kiến trúc	*Máy móc, thiết bị*	*Phương tiện vận tải*	*Thiết bị văn phòng*	*Tài sản cố định khác*	*Tổng cộng*
Nguyên giá:						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	67.052.754.749	1.578.289.001	73.785.008.998	14.805.283.015	2.313.439.918	159.534.775.681
Mua mới trong kỳ	5.051.873.391	1.367.979.764	3.682.447.109	1.132.812.266	127.291.546	11.362.404.076
Tăng do mua lại công ty con	-	499.809.363	3.077.081.818	954.761.500	-	4.531.652.681
Kết chuyển từ đầu tư xây dựng cơ bản dở dang	-	-	2.544.342.183	-	-	2.544.342.183
Thanh lý trong kỳ	-	-	(655.696.364)	(265.514.546)	-	(921.210.910)
Giảm do thanh lý công ty con	-	-	(4.295.643.729)	(216.197.192)	(133.774.600)	(4.645.615.521)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2021	72.104.628.140	3.446.078.128	78.137.540.015	16.411.145.043	2.306.956.864	172.406.348.190
Trong đó:						
Đã khấu hao hết	-	-	*4.749.806.487*	*668.635.260*	-	*5.418.441.747*
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	(2.916.278.668)	(831.899.557)	(31.130.702.664)	(5.103.869.831)	(915.470.975)	(40.898.221.695)
Khấu hao trong kỳ	(1.590.027.668)	(157.433.193)	(4.972.262.997)	(1.950.287.070)	(298.108.646)	(8.968.119.574)
Tăng do mua lại công ty con	-	(208.550.972)	(1.595.620.784)	(338.534.915)	-	(2.142.706.671)
Thanh lý trong kỳ	-	-	655.696.364	218.283.722	-	873.980.086
Giảm do thanh lý công ty con	-	-	1.827.972.705	217.684.660	134.701.740	2.180.359.105
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2021	(4.506.306.336)	(1.197.883.722)	(35.214.917.376)	(6.956.723.434)	(1.078.877.881)	(48.954.708.749)
Giá trị còn lại:						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	64.136.476.081	746.389.444	42.654.306.334	9.701.413.184	1.397.968.943	118.636.553.986
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2021	67.598.321.804	2.248.194.406	42.922.622.639	9.454.421.609	1.228.078.983	123.451.639.441
Trong đó:						
Thế chấp để đảm bảo các khoản vay (Thuyết minh số 25.1 và 25.3)	-	-	*13.815.432.862*	-	-	*13.815.432.862*

14. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

VND

	Quyền sử dụng đất	*Phần mềm*	*Tài sản khác*	*Tổng cộng*
Nguyên giá:				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	13.972.255.266	17.333.294.281	681.999.000	31.987.548.547
Mua mới	19.147.622.806	766.500.000	-	19.914.122.806
Tăng do mua công ty con	-	200.000.000		200.000.000
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2021	33.119.878.072	18.299.794.281	681.999.000	52.101.671.353
Trong đó:				
Đã khấu hao hết	-	*222.000.000*	-	*222.000.000*
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	-	(5.812.602.222)	(115.247.315)	(5.927.849.537)
Hao mòn trong kỳ	(98.553.172)	(1.685.965.926)	(22.047.675)	(1.806.566.773)
Tăng do mua công ty con	-	(129.166.664)	-	(129.166.664)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2021	(98.553.172)	(7.627.734.812)	(137.294.990)	(7.863.582.974)
Giá trị còn lại:				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	13.972.255.266	11.520.692.059	566.751.685	26.059.699.010
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2021	33.021.324.900	10.672.059.469	544.704.010	44.238.088.379

15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

VND

	Nhà cửa và vật kiến trúc
Nguyên giá:	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	46.809.157.361
Mua mới	12.243.857.327
Thanh lý	(6.547.271.744)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2021	52.505.742.944
Giá trị khấu hao lũy kế:	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	(675.782.772)
Khấu hao trong kỳ	(633.901.778)
Thanh lý	75.567.572
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2021	(1.234.116.978)
Giá trị còn lại:	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	46.133.374.589
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2021	51.271.625.966

Thuyết minh bổ sung:

Các khoản doanh thu cho thuê và chi phí hoạt động liên quan đến bất động sản đầu tư được trình bày 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 cho thuê bất động sản đầu tư	792.333.337	898.909.088
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm	723.302.715	755.538.142

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 30 tháng 6 năm 2021. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê thực tế và giá thị trường của tài sản, Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại tại ngày này.

16. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	*Ngày 31 tháng 12 năm 2020*
Chi phí phát triển phần mềm	51.212.637.662	37.073.117.636
Khác	4.798.124.873	5.685.769.424
TỔNG CỘNG	**56.010.762.535**	**42.758.887.060**

17. ĐẦU TƯ DÀI HẠN NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

Đầu tư dài hạn nắm giữ đến ngày đáo hạn thể hiện các khoản trái phiếu của Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam và Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam. Các trái phiếu này có thời hạn từ bảy (7) năm đến mười (10) năm và hưởng lãi suất tham chiếu +1%/năm.

Các trái phiếu trị giá 30.000.000.000 VND được dùng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay ngắn hạn ngân hàng *(Thuyết minh số 25.1)*.

18. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

VND

Nguyên giá:	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	209.808.178.363
Tăng từ hợp nhất kinh doanh	3.538.089.406
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2021	213.346.267.769
Phân bổ lũy kế:	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	(10.952.701.534)
Phân bổ trong năm	(10.657.978.286)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2021	(21.610.679.820)
Giá trị còn lại:	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	198.855.476.829
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2021	191.735.587.949

19. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	*Ngày 31 tháng 12 năm 2020*
Phải trả nhà cung cấp	147.620.570.796	167.040.958.133
- *Công ty Cổ phần Vật tư Thiết bị và Đầu tư Xây dựng M.E.I*	*16.518.241.209*	*26.379.845.523*
- *Công ty Cổ phần Vinaconex 25*	*13.751.072.242*	*25.179.009.936*
- *Khác*	*117.351.257.345*	*115.482.102.674*
Phải trả bên liên quan *(Thuyết minh số 33)*	38.212.215.765	38.212.215.765
TỔNG CỘNG	**185.832.786.561**	**205.253.173.898**

20. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	*Ngày 31 tháng 12 năm 2020*
Cá nhân mua căn hộ và đất nền trả tiền trước	373.268.169.618	98.577.610.652
Khách hàng khác trả tiền trước	23.016.277.909	30.844.209.715
TỔNG CỘNG	**396.284.447.527**	**129.421.820.367**

21. 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*	*Tăng do mua công ty con*	*Giảm do thanh lý công ty con*	*Ngày 30 tháng 6 năm 2021*
Thuế giá trị gia tăng	130.566.894.119	228.741.787.211	(202.986.480.892)	1.489.384.219	(977.641.068)	156.833.943.589
Thuế TNDN	418.776.901.497	187.702.954.996	(280.692.210.297)	1.106.177.672	-	326.893.823.868
Thuế thu nhập cá nhân	36.922.416.644	77.769.127.708	(76.981.136.933)	1.147.272.442	(425.128.741)	38.432.551.120
Khác	4.861.187.556	6.081.396.961	(7.841.915.090)	2.268.811	(23.780.035)	3.079.158.203
TỔNG CỘNG	**591.127.399.816**	**500.295.266.876**	**(568.501.743.212)**	**3.745.103.144**	**(1.426.549.844)**	**525.239.476.780**

22. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	*Ngày 31 tháng 12 năm 2020*
Chi phí xây dựng dự án	68.584.144.643	83.930.398.627
Phí môi giới	50.942.978.276	35.749.591.970
Chi phí quảng cáo	9.860.961.438	12.949.556.565
Lương và thưởng	3.834.851.357	13.576.578.335
Khác	36.077.790.390	44.688.754.280
TỔNG CỘNG	**169.300.726.104**	**190.894.879.777**

23. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

Khoản này thể hiện phần dịch vụ môi giới bất động sản chưa hoàn thành.

24. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	*Ngày 31 tháng 12 năm 2020*
Thu hộ tiền cho chủ đầu tư dự án	3.687.439.711.591	2.703.452.446.912
Nhận góp vốn theo HĐHTKD *(*)*	294.612.684.000	150.179.184.000
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	93.826.109.043	71.679.083.343
Nhận đặt cọc của khách hàng mua bất động sản	52.820.714.500	13.202.585.099
Cổ tức phải trả	20.208.626.330	2.613.727
Khác	86.954.410.706	139.111.786.179
TỔNG CỘNG	**4.235.862.256.170**	**3.077.627.699.260**
Trong đó:		
Phải trả bên khác	*4.099.337.498.592*	*2.927.448.515.260*
Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 33)	*136.524.757.578*	*150.179.184.000*

(*) Khoản này thể hiện phần vốn góp từ Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh ("DXG") - công ty mẹ và các đối tác khác theo các HĐHTKD để thực hiện cung cấp dịch vụ tiếp thị và phân phối bất động sản và được hưởng khoản chia lợi nhuận.

25. VAY

VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	*Ngày 31 tháng 12 năm 2020*
Ngắn hạn	**1.039.982.477.503**	**630.247.810.028**
Vay ngân hàng *(Thuyết minh số 25.1)*	783.341.427.912	439.456.507.860
Trái phiếu *(Thuyết minh số 25.2)*	149.883.986.017	119.801.118.882
Vay dài hạn đến hạn trả *(Thuyết minh số 25.3)*	90.260.745.574	61.613.865.286
Vay khác	16.496.318.000	9.376.318.000
Dài hạn	**114.736.372.329**	**145.346.096.069**
Vay ngân hàng *(Thuyết minh số 25.3)*	114.736.372.329	145.346.096.069
TỔNG CỘNG	**1.154.718.849.832**	**775.593.906.097**

Tình hình tăng giảm các khoản vay 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*
Số đầu kỳ	775.593.906.097	679.412.837.390
Vay trong kỳ	799.509.409.175	378.151.885.595
Phát hành trái phiếu	30.000.000.000	-
Giảm do thanh lý công ty con	(917.600.000)	-
Chi phí phát hành trái phiếu	82.867.135	-
Trả nợ gốc vay	(449.549.732.575)	(472.218.317.810)
Số cuối kỳ	1.154.718.849.832	585.346.405.175

25. VAY (tiếp theo)

25.1 *Các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng*

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng để bổ sung vốn lưu động và chịu lãi suất có thể áp dụng được trình bày như sau:

Ngân hàng	*Ngày 30 tháng 6 năm 2021 (VND)*	*Kỳ hạn trả gốc*	*Hình thức đảm bảo*
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng - Hội sở			
Khoản vay 1	235.835.405.714	Từ ngày 17 tháng 7 năm 2021 đến ngày 11 tháng 4 năm 2022	Hợp đồng tiền gửi trị giá 45.017.409.953 VND Quyền thu nợ trị giá 350.854.335.000 VND
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thăng Long			
Khoản vay 1	149.902.141.720	Từ ngày 5 tháng 8 năm 2021 đến ngày 10 tháng 3 năm 2022	Hợp đồng tiền gửi trị giá 3.200.000.000 VND Trái phiếu trị giá 20.000.000.000 VND
Ngân hàng liên doanh Việt Nga - Chi nhánh Đà Nẵng			
Khoản vay 1	110.518.336.810	Ngày 30 tháng 7 năm 2021	Quyền sử dụng đất 4.798 m2 tại Khu đô thị Phú Mỹ An
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Hồ Chí Minh			
Khoản vay 2	59.611.416.215	Từ ngày 31 tháng 10 năm 2021 đến ngày 29 tháng 12 năm 2021	Hợp đồng tiền gửi trị giá 10.000.000.000 VND
Ngân hàng Thương mại Cổ Phần Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Thăng Long			
Khoản vay 1	50.000.000.000	Ngày 25 tháng 3 năm 2022	7 căn hộ tại chung cư cao tầng TSG Lotus Sài Đồng
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam			
Khoản vay 1	44.837.804.145	Từ ngày 19 tháng 7 năm 2021 đến ngày 18 tháng 12 năm 2021	Hợp đồng tiền gửi trị giá 21.600.000.000 VND
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong - Chi nhánh Hai Bà Trưng			
Khoản vay 1	39.761.250.000	Từ ngày 5 tháng 7 năm 2021 đến ngày 14 tháng 3 năm 2022	Hợp đồng tiền gửi trị giá 10.020.000.000 VND
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội			
Khoản vay 1	24.500.000.000	Ngày 28 tháng 2 năm 2022	Hợp đồng tiền gửi trị giá 5.000.000.000 VND và khoản phải thu trị giá 50.000.000.000 VND

25. VAY (tiếp theo)

25.1 *Các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng* (tiếp theo)

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng để bổ sung vốn lưu động và chịu lãi suất có thể áp dụng được trình bày như sau: (tiếp theo)

Ngân hàng	*Ngày 30 tháng 6 năm 2021 (VND)*	*Kỳ hạn trả gốc*	*Hình thức đảm bảo*
Ngân hàng Thương mại Hàng hải Việt Nam			
Khoản vay 1	15.000.000.000	Ngày 24 tháng 2 năm 2022	Quyền sử dụng 23 lô đất tại tỉnh Cần Thơ thuộc sở hữu của Công ty CP Dịch vụ và Đầu tư Đất Xanh Miền Tây
Khoản vay 2	4.611.150.480	Ngày 9 tháng 10 năm 2021	
Ngân hàng thương mại cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh			
Khoản vay 1	14.331.000.000	Ngày 8 tháng 9 năm 2021	Bất động sản tại phường Tam Hiệp, TP Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam - Chi nhánh KCN Biên Hòa			
Khoản vay 1	10.600.000.000	Ngày 16 tháng 1 năm 2022	Quyền sử dụng đất của 2 lô đất tại Đồng Nai
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam - Chi nhánh Quảng Ninh			
Khoản vay 1	8.999.723.286	Từ ngày 30 tháng 11 năm 2021 đến ngày 8 tháng 12 năm 2021	Hợp đồng tiền gửi trị giá 2.700.000.000 VND
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thủ Thiêm			
Khoản vay 1	7.839.495.764	Từ ngày 5 tháng 8 năm 2021 đến ngày 15 tháng 12 năm 2021	Hợp đồng tiền gửi trị giá 1.000.000.000 VND; Trái phiếu trị giá 10.000.000.000 VND
Khoản vay 2	6.958.718.000	Ngày 30 tháng 9 năm 2021	Cổ phần tại Ngọc Lễ với tổng giá trị là 51.123.682.000 VND
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 4			
Khoản vay 1	34.985.778	Ngày 31 tháng 12 năm 2021	Hợp đồng tiền gửi trị giá 37.000.000 VND
TỔNG CỘNG	**783.341.427.912**		

Các khoản vay ngắn hạn ngân hàng được tính theo lãi suất thị trường áp dụng của từng ngân hàng thương mại.

25. VAY (tiếp theo)

25.2 *Trái phiếu*

Chi tiết khoản trái phiếu được trình bày như sau:

Tổ chức thu xếp phát hành	*Ngày 30 tháng 6 năm 2021 (VND)*	*Kỳ hạn*	*Mục đích vay*	*Hình thức đảm bảo*
Công ty Cổ phần Chứng khoán Công Thương Việt Nam				
Ngày 24 tháng 12 năm 2020	150.000.000.000	12 tháng	Tài trợ dự án	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của 19 căn biệt thự thuộc dự án Phú Mỹ An
Chi phí phát hành trái phiếu chưa phân bổ	(116.013.983)			
TỔNG CỘNG	**149.883.986.017**			

25.3 *Các khoản vay dài hạn từ ngân hàng*

Chi tiết các khoản vay dài hạn từ ngân hàng được trình bày như sau:

Ngân hàng	*Ngày 30 tháng 6 năm 2021 (VND)*	*Kỳ hạn trả gốc*	*Mục đích vay*	*Hình thức đảm bảo*
Ngân hàng Thương mại Hàng Hải Việt Nam				
Khoản vay 1	180.000.000.000	Ngày 10 tháng 7 năm 2023	Tài trợ các dự án đang triển khai	Quyền sử dụng đất của 53 lô đất thuộc dự án La Maison Premium
Ngân hàng Thương Mại cổ phần Kỹ Thương Việt Nam - Chi nhánh Đà Nẵng				
Khoản vay 1	15.574.999.000	Ngày 15 tháng 4 năm 2023	Mua trụ sở văn phòng	Hợp đồng tiền gửi trị giá 17.800.000.000 VND Bất động sản tại Số 94 Ỷ Lan Nguyên Phi, phường Hòa Cường Bắc, quận Hải Châu, TP. Đà Nẵng
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong - Chi nhánh Hai Bà Trưng				
Khoản vay 1	3.588.047.062	Từ ngày 26 tháng 7 năm 2021 đến ngày 26 tháng 7 năm 2026	Mua phương tiện vận tải	Phương tiện vận tải với giá trị còn lại là 5.177.333.332 VND
Khoản vay 2	763.688.524	Từ ngày 26 tháng 7 năm 2021 đến ngày 26 tháng 1 năm 2026	Mua phương tiện vận tải	Phương tiện vận tải với giá trị còn lại là 1.149.000.000 VND
Khoản vay 3	85.333.316	Từ ngày 26 tháng 7 năm 2021 đến ngày 21 tháng 2 năm 2022	Mua phương tiện vận tải	Phương tiện vận tải với giá trị còn lại là 391.891.021 VND

25. VAY (tiếp theo)

25.3 *Các khoản vay dài hạn từ ngân hàng* (tiếp theo)

Chi tiết các khoản vay dài hạn từ ngân hàng được trình bày như sau: (tiếp theo)

Ngân hàng	*Ngày 30 tháng 6 năm 2021 (VND)*	*Kỳ hạn trả gốc*	*Mục đích vay*	*Hình thức đảm bảo*
Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam - Chi nhánh Hồ Chí Minh				
Khoản vay 1	924.333.333	Ngày 31 tháng 3 năm 2026	Mua phương tiện vận tải	Phương tiện vận tải với giá trị còn lại là 1.339.480.186 VND
Khoản vay 2	715.500.000	Ngày 10 tháng 11 năm 2025	Mua phương tiện vận tải	Phương tiện vận tải với giá trị còn lại là 958.740.532 VND
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong - Chi nhánh Bắc Ninh				
Khoản vay 1	762.083.335	Ngày 24 tháng 5 năm 2024	Mua phương tiện vận tải	Phương tiện vận tải với giá trị còn lại là 1.268.048.505 VND
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong - Chi nhánh Cần Thơ				
Khoản vay 1	708.750.000	Ngày 23 tháng 5 năm 2024	Mua phương tiện vận tải	Phương tiện vận tải với giá trị còn lại là 1.375.207.533 VND
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong - Chi nhánh Nghệ An				
Khoản vay 1	691.583.333	Ngày 6 tháng 1 năm 2023	Mua phương tiện vận tải	Phương tiện vận tải với giá trị còn lại là 526.354.220 VND
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong - Chi nhánh Cửu Long				
Khoản vay 1	682.800.000	Ngày 18 tháng 6 năm 2027	Mua phương tiện vận tải	Phương tiện vận tải với giá trị còn lại là 992.557.533 VND
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Thanh Hóa				
Khoản vay 1	500.000.000	Ngày 10 tháng 6 năm 2025	Mua phương tiện vận tải	Phương tiện vận tải với giá trị còn lại là 636.820.000 VND
TỔNG CỘNG	**204.997.117.903**			
Trong đó:				
Vay dài hạn	*114.736.372.329*			
Vay dài hạn đến hạn trả	*90.260.745.574*			

Các khoản vay dài hạn ngân hàng được tính theo lãi suất thị trường áp dụng của từng ngân hàng thương mại.

26. VỐN CHỦ SỞ HỮU

26.1 *Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu*

VND

	Vốn cổ phần	*Phụ trội hợp nhất*	*Quỹ đầu tư phát triển*	*Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối*	*Lợi ích cổ đông không kiểm soát*	*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	(9.350.460.000)	5.083.303.511	461.504.867.883	1.621.291.619.893	5.078.529.331.287
Góp vốn từ cổ đông không kiểm soát	-	-	-		353.433.686.794	353.433.686.794
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	231.532.831.443	98.533.474.539	330.066.305.982
Cổ tức đã công bố	-	-	-	(529.800.000.000)	-	(529.800.000.000)
Cổ tức trả cho cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	(379.084.296.464)	(379.084.296.464)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(43.635.637.709)	(21.136.414.607)	(64.772.052.316)
Giảm do thanh lý công ty con	-	-	-		(23.178.295.148)	(23.178.295.148)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020	3.000.000.000.000	(9.350.460.000)	5.083.303.511	119.602.061.617	1.649.859.775.007	4.765.194.680.135

26. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

26.1 *Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu* (tiếp theo)

VND

	Vốn cổ phần	*Thặng dư vốn cổ phần*	*Phụ trội hợp nhất*	*Quỹ đầu tư phát triển*	*Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối*	*Lợi ích cổ đông không kiểm soát*	*Tổng cộng*
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	(9.350.460.000)	5.083.303.511	455.990.570.113	1.822.220.452.619	5.839.337.258.718
Phát hành cổ phiếu *(i)*	357.301.860.000	771.114.612.625	-	-	-	-	1.128.416.472.625
Góp vốn từ cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	206.125.733.665	206.125.733.665
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	398.489.996.234	255.144.587.162	653.634.583.396
Cổ tức trả cho cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	(242.816.040.927)	(242.816.040.927)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(25.379.166.319)	(17.633.139.852)	(43.012.306.171)
Tăng tỷ lệ sở hữu tại các công ty con	-	-	-	-	573.523.898	(573.523.898)	-
Tăng do mua công ty con	-	-	-	-	-	5.108.628.100	5.108.628.100
Giảm do thanh lý công ty con	-	-	-	-	-	(16.391.287.160)	(16.391.287.160)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2021	3.582.012.080.000	1.111.797.785.100	(9.350.460.000)	5.083.303.511	829.674.923.926	2.011.185.409.709	7.530.403.042.246

(i) 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/ĐHĐCĐ ngày 29 tháng 3 năm 2021. Việc tăng vốn này đã được SKHĐT Thành phố Hồ Chí Minh thông qua khi cấp GCNĐKDN điều chỉnh lần thứ 14 ngày 24 tháng 5 năm 2021.

26. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

26.2 *Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu*

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		
Số đầu kỳ	3.224.710.220.000	3.000.000.000.000
Phát hành cổ phiếu	357.301.860.000	-
Số cuối kỳ	3.582.012.080.000	3.000.000.000.000
Cổ tức đã công bố và đã trả trong kỳ		
Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông		
Cổ tức đã trả cho các cổ đông	-	513.541.818.182
Cổ tức đã trả cho cổ đông không kiểm soát	222.610.028.324	376.463.204.525

26.3 *Cổ phiếu phổ thông*

Số 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 và góp vốn đầy đủ		
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.

26.4 *Lãi trên cổ phiếu*

Lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu được tính toán như sau:

	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*
Lợi nhuận sau thuế *(VND)*	398.489.996.234	231.532.831.443
Trừ: Quỹ khen thưởng, phúc lợi *(VND) (i)*	-	-
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông *(VND)*	**398.489.996.234**	**231.532.831.443**
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân	329.774.983	300.000.000
Lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu *(VND/cổ phiếu)*	**1.208**	**772**

(i) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021 chưa được điều chỉnh giảm cho khoản trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận sau thuế của năm 2021 do phân phối lợi nhuận năm 2021 chưa được thông qua.

Không có các giao dịch cổ phiếu phổ thông hoặc giao dịch cổ phiếu phổ thông tiềm năng nào xảy ra từ ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ đến ngày hoàn thành báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

27. DOANH THU

27.1 *Doanh thu về bán hàng và 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*
Tổng doanh thu	**2.145.809.494.822**	**944.845.897.411**
Trong đó:		
Doanh thu dịch vụ bất động sản	*1.814.458.625.769*	*709.027.829.372*
Doanh thu từ bán căn hộ, nhà phố và đất nền	*306.332.369.978*	*224.498.325.426*
Doanh thu khác	*25.018.499.075*	*11.319.742.613*
Các khoản giảm trừ doanh thu	**(18.047.213.721)**	**-**
DOANH THU THUẦN	**2.127.762.281.101**	**944.845.897.411**
Trong đó:		
Doanh thu với bên khác	*1.846.827.848.818*	*885.640.606.272*
Doanh thu với bên liên quan	*280.934.432.283*	*59.205.291.139*

27.2 *Doanh thu hoạt động tài chính*

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 từ lãi cho vay, lãi tiền gửi	18.668.515.846	18.697.197.771
Thu nhập từ thanh lý khoản đầu tư	806.226.812	2.395.651.989
TỔNG CỘNG	**19.474.742.658**	**21.092.849.760**

28. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

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*
Giá vốn dịch vụ bất động sản	485.656.164.670	57.680.237.030
Giá vốn bán căn hộ, nhà phố và đất nền	228.120.431.939	165.699.163.753
Giá vốn dịch vụ khác	17.364.946.404	8.882.005.722
TỔNG CỘNG	**731.141.543.013**	**232.261.406.505**

29. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

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*
Chi phí đi vay	29.635.860.922	24.631.232.227
Khác	82.867.135	1.207.742.252
TỔNG CỘNG	**29.718.728.057**	**25.838.974.479**

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

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*
Chi phí bán hàng	**315.899.301.512**	**180.947.358.030**
- Chi phí lương	172.029.786.055	95.019.835.804
- Chi phí quảng cáo	65.927.001.718	54.520.399.020
- Chi phí khấu hao và hao mòn	1.486.336.325	1.107.369.720
- Chi phí khác	76.456.177.414	30.299.753.486
Chi phí quản lý doanh nghiệp	**242.004.637.973**	**145.346.781.082**
- Chi phí lương	126.952.822.009	78.355.444.220
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	35.889.436.704	34.634.465.337
- Chi phí dự phòng	20.006.775.858	-
- Chi phí lợi thế thương mại	10.657.978.286	416.589.928
- Chi phí khấu hao và hao mòn	8.032.273.238	7.673.702.458
- Chi phí khác	40.465.351.878	24.266.579.139
TỔNG CỘNG	**557.903.939.485**	**326.294.139.112**

31. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

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 khác	**29.440.306.208**	**40.401.898.438**
- Thu nhập từ phạt vi phạm hợp đồng	25.932.421.507	38.502.967.488
- Khác	3.507.884.701	1.898.930.950
Chi phí khác	**17.150.073.143**	**6.511.698.153**
- Chi phí phạt chậm nộp thuế	13.164.375.798	934.872.879
- Chi phí phạt thanh lý hợp đồng	2.213.656.640	2.614.157.001
- Khác	1.772.040.705	2.962.668.273
LỢI NHUẬN KHÁC	**12.290.233.065**	**33.890.200.285**

32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("thuế TNDN") áp dụng cho Nhóm Công ty là 20% thu nhập chịu thuế.

Các báo cáo thuế của Nhóm Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau. số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

32.1 Chi phí thuế TNDN

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*
Chi phí thuế TNDN hiện hành	187.497.897.077	85.713.359.940
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu (thừa) trong những kỳ trước	205.057.919	(361.110.735)
(Thu nhập) chi phí thuế TNDN hoãn lại	(574.492.123)	15.872.173
TỔNG CỘNG	**187.128.462.873**	**85.368.121.378**

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

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*
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**840.763.046.269**	**415.434.427.360**
Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Nhóm Công ty	168.152.609.254	83.086.885.472
Các khoản điều chỉnh:		
Chi phí không được trừ	3.135.793.355	864.210.478
Lỗ từ công ty con chưa ghi nhận thuế TNDN hoãn lại	18.745.588.670	3.746.778.774
Phân bổ lợi thế thương mại	2.131.595.657	83.317.986
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu (thừa) trong những kỳ trước	205.057.919	(361.110.735)
Doanh thu chưa thực hiện	(3.592.155.425)	(919.651.814)
Lỗ thuế năm trước chuyển sang	(1.269.895.561)	(559.134.615)
Khác	(380.130.996)	(573.174.168)
Chi phí thuế TNDN	**187.128.462.873**	**85.368.121.378**

32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

32.2 *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 Nhóm Công ty khác với thu nhập được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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 Nhóm Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

32.3 *Thuế TNDN hoãn lại*

Nhóm Công ty đã ghi nhận một số khoản tài sản thuế TNDN hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả với các biến động trong kỳ này và kỳ trước như sau:

VND

	Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ		*Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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*
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại				
Lợi nhuận nội bộ chưa thực hiện	27.906.769.538	26.344.789.859	1.561.979.679	2.402.062.292
Chi phí phải trả	1.104.202.509	2.155.076.644	(1.050.874.135)	117.873.571
Dự phòng các khoản phải thu	282.072.001	282.072.001	-	-
Thuế TNDN đã nộp từ các khoản tiền thanh toán theo tiến độ của khách hàng	7.582.735	7.582.735	-	(1.157.134.466)
	29.300.626.783	***28.789.521.239***		
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả				
Dự phòng các khoản đầu tư	(2.999.291.674)	(3.272.915.343)	273.623.669	(1.378.673.570)
Chi phí nội bộ chưa thực hiện	(2.728.073.176)	(2.746.527.718)	18.454.542	-
Khác	(336.000.000)	(107.308.368)	(228.691.632)	-
	(6.063.364.850)	***(6.126.751.429)***		
Thu nhập (chi phí) thuế TNDN hoãn lại tính vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất giữa niên độ			***574.492.123***	***(15.872.173)***

33. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*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*
DXG	Công ty mẹ	Hoàn trả vốn HĐHTKD	13.704.426.422	40.264.450.000
		Doanh thu từ dịch vụ môi giới	1.126.407.063	-
		Chia cổ tức		479.469.000.000
		Nhận hoàn vốn HĐHTKD	-	376.932.859.350
		Doanh thu từ chuyển nhượng căn hộ	-	47.385.634.545
		Lợi nhuận phân chia từ HĐHTKD	-	16.006.190.321
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	279.808.025.220	3.500.321.104
		Ký quỹ thực hiện dịch vụ	24.000.000.000	452.000.000.000
		Phí thuê văn phòng	474.632.550	-
		Lãi vay	-	8.232.328.767
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Miền Bắc ("DXI")	Công ty trong cùng tập đoàn	Ký quỹ môi giới dự án	9.200.000.000	-
		Góp vốn theo HĐHTKD	-	4.283.992.466
		Nhận góp vốn theo HĐHTKD	-	3.000.000.000
		Lợi nhuận phân chia từ HĐHTKD	-	764.954.260
Công ty Cổ phần Vicco Sài Gòn ("Vicco Sài Gòn")	Công ty trong cùng tập đoàn	Thuê văn phòng	3.849.105.420	2.117.007.981
Công ty Cổ phần Xây dựng FBV ("FBV")	Công ty trong cùng tập đoàn	Nhận cung cấp dịch vụ	1.189.846.355	-
		Hoàn trả gốc vay	-	5.000.000.000
Công ty TNHH Charm & Cl Việt Nam	Công ty trong cùng tập đoàn	Ký quỹ môi giới	-	182.382.257.533

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

Những giao dịch trọng yếu của Nhóm Công ty với các bên liên quan trong kỳ như sau: (tiếp theo)

VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*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*
Ông Lương Trí Thìn	Cổ đông	Cổ tức	-	42.384.800.000
Ông Hà Đức Hiếu	Cổ đông	Cổ tức	-	7.947.000.000

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

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

VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Ngày 30 tháng 6 năm 2021*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2020*
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
DXI	Công ty trong cùng tập đoàn	Doanh thu dịch vụ môi giới	60.686.692.798	60.686.692.798
FBV	Công ty trong cùng tập đoàn	Doanh thu dịch vụ môi giới	18.710.591.000	27.454.432.234
DXG	Công ty mẹ	Doanh thu dịch vụ môi giới	2.834.895.294	23.551.779.175
			518.896.369.885	**485.007.450.593**

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

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản phải thu và phải trả 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*
Trả trước cho người bán ngắn hạn				
FBV	Công ty trong cùng tập đoàn	Xây dựng nhà mẫu	7.549.916.025	5.549.916.025
DXI	Công ty trong cùng tập đoàn	Trả trước dịch vụ môi giới	5.650.947.449	2.849.369.450
DXG	Công ty mẹ	Trả trước dịch vụ môi giới	46.526.734	96.526.734
			13.247.390.208	**8.495.812.209**
Phải thu ngắn hạn khác				
Hà An	Công ty trong cùng tập đoàn	Ký quỹ môi giới	1.165.550.000.000	1.141.450.000.000
		Tạm hoàn ứng cho chủ đầu tư	1.080.146.837.123	586.750.000.000
Charm & CI	Công ty trong cùng tập đoàn	Tiền đặt cọc, ký quỹ dự án	182.382.257.533	182.382.257.533
DXG	Công ty mẹ	Ký quỹ	36.833.744.458	37.449.744.458
		Chi hộ	2.461.012.482	2.461.012.482
FBV	Công ty trong cùng tập đoàn	Góp vốn theo HĐHTKD	13.545.956.720	13.545.956.720
DXI	Công ty trong cùng tập đoàn	Ký quỹ	4.600.000.000	-
Vicco Sài Gòn	Công ty trong cùng tập đoàn	Tiền đặt cọc thuê văn phòng	855.356.760	855.356.760
			2.486.375.165.076	**1.964.894.327.953**
Phải thu dài hạn khác				
Xây dựng FBV	Công ty trong cùng tập đoàn	Vốn góp theo HĐHTKD	14.185.405.800	15.685.405.800
Phải trả người bán ngắn hạn				
DXG	Công ty mẹ	Lợi nhuận phân chia từ HĐHTKD	38.212.215.765	38.212.215.765

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

Vào ngày kết thúc năm tài chính, các khoản phải trả 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*
Phải trả ngắn hạn khác				
DXG	Công ty mẹ	Góp vốn theo HĐHTKD	126.474.757.578	140.179.184.000
Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Dịch vụ Hà Thuận Hùng	Công ty trong cùng tập đoàn	Góp vốn theo HĐHTKD	10.000.000.000	10.000.000.000
FBV	Công ty trong cùng tập đoàn	Nhận Ký quỹ	50.000.000	-
			136.524.757.578	**150.179.184.000**

34. CÁC CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

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

VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	*Ngày 31 tháng 12 năm 2020*
Đến 1 năm	7.129.311.140	9.094.133.220
Trên 1 đến 5 năm	3.121.751.373	2.938.785.286
TỔNG CỘNG	**10.251.062.513**	**12.032.918.506**

35. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

Nhóm Công ty lựa chọn các bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là bộ phận báo cáo chính yếu vì rủi ro và tỷ suất sinh lời của Nhóm Công ty bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về sản phẩm và dịch vụ do Nhóm Công ty cung cấp. Các bộ phận theo khu vực địa lý là bộ phận báo cáo thứ yếu. Các hoạt động kinh doanh của Nhóm Công ty được tổ chức và quản lý theo tính chất của sản phẩm và dịch vụ do Nhóm Công ty cung cấp với mỗi một bộ phận là một đơn vị kinh doanh chiến lược cung cấp các sản phẩm khác nhau và phục vụ các thị trường khác nhau.

Nhóm Công ty chủ yếu hoạt động trong lĩnh vực là dịch vụ môi giới bất động sản và đầu tư và phát triển dự án bất động sản.

35. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Nhóm Công ty như sau:

VND

	Dịch vụ bất động sản	*Đầu tư và phát triển dự án bất động sản*	*Loại trừ*	*Tổng cộng*
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021				
Doanh thu thuần				
Doanh thu hoạt động kinh doanh	2.186.135.074.811	306.332.369.978	(364.705.163.688)	2.127.762.281.101
Kết quả hoạt động kinh doanh				
Lợi nhuận gộp của bộ phận	1.331.967.940.319	77.893.664.349	(13.240.866.580)	1.396.620.738.088
Chi phí không phân bổ				(557.903.939.485)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh				838.716.798.603
Doanh thu hoạt động tài chính				19.474.742.658
Chi phí tài chính				(29.718.728.057)
Lãi khác				12.290.233.065
Lợi nhuận trước thuế				840.763.046.269
Chi phí thuế TNDN				(187.702.954.996)
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại				574.492.123
Lợi nhuận thuần sau thuế				653.634.583.396
Lợi ích cổ đông không kiểm soát				255.144.587.162
Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ				**398.489.996.234**
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2021				
Tài sản và công nợ				
Tài sản bộ phận	10.829.143.847.306	2.092.308.581.851	(1.396.215.902.663)	11.525.236.526.494
Tài sản không phân bổ				2.951.408.313.108
Tổng tài sản				**14.476.644.839.602**
Công nợ bộ phận	6.865.284.545.915	695.485.780.274	(1.383.700.677.342)	6.177.069.648.847
Công nợ không phân bổ				769.172.148.509
Tổng công nợ				**6.946.241.797.356**

35. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh (tiếp theo)

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Nhóm Công ty như sau: (tiếp theo)

VND

	Dịch vụ bất động sản	*Đầu tư và phát triển dự án bất động sản*	*Loại trừ*	*Tổng cộng*
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020				
Doanh thu thuần				
Doanh thu hoạt động kinh doanh	988.096.756.020	321.756.070.099	(365.006.928.708)	944.845.897.411
Kết quả hoạt động kinh doanh				
Lợi nhuận gộp của bộ phận	641.960.556.135	58.640.024.828	11.983.909.943	712.584.490.906
Chi phí không phân bổ				(326.294.139.112)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh				386.290.351.794
Doanh thu hoạt động tài chính				21.092.849.760
Chi phí tài chính				(25.838.974.479)
Lợi nhuận khác				33.890.200.285
Lợi nhuận trước thuế				415.434.427.360
Chi phí thuế TNDN				(85.352.249.205)
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại				(15.872.173)
Lợi nhuận thuần sau thuế				330.066.305.982
Lợi ích cổ đông không kiểm soát				98.533.474.539
Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ				**231.532.831.443**
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020				
Tài sản và công nợ				
Tài sản bộ phận	8.394.528.217.724	2.060.153.418.795	(789.133.424.732)	9.665.548.211.787
Tài sản không phân bổ				1.429.493.073.724
Tổng tài sản				**11.095.041.285.511**
Công nợ bộ phận	4.875.613.233.333	264.023.687.925	(716.844.594.137)	4.422.792.327.121
Công nợ không phân bổ				832.911.699.672
Tổng công nợ				**5.255.704.026.793**

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

Không có sự kiện khác 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 hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty.

Phạm Võ Quang Đại	Trần Thị Phương Loan	Nguyễn Trường Sơn
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Ngày 16 tháng 8 năm 2021