



DATXANH SERVICES

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

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Quý 02 năm 2022

Tháng 07/2022

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

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Quý 02 năm 2022

Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Tổng Giám đốc	2
Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ	3 - 4
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	5
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	6 - 7
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	8 - 49

Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

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

Hoạt động kinh doanh chính trong năm hiện tại của Công ty là phát triển dự án, xây dựng nhà các loại, 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 Nguyễn Trường Sơn	Chủ tịch	
Ông Trần Quốc Thịnh	Phó Chủ tịch	Bổ nhiệm vị trí Thành viên ngày 23 tháng 04 năm 2022 và bổ nhiệm vị trí Phó Chủ tịch ngày 29 tháng 04 năm 2022
Ông Dương Văn Bắc	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 23 tháng 04 năm 2022
Ông Lương Trí Thìn	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 23 tháng 04 năm 2022
Ông Hà Đức Hiếu	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 23 tháng 04 năm 2022
Ông Phạm Anh Khôi	Thành viên	
Ông Trần Thanh Tân	Thành viên độc lập	

ỦY BAN KIỂM TOÁN

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

Ông Trần Thanh Tân	Chủ tịch	
Ông Dương Văn Bắc	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 29 tháng 04 năm 2022
Ông Hà Đức Hiếu	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 29 tháng 04 năm 2022

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Bà Phạm Thị Nguyên Thanh Tổng Giám đốc

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh

BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC

Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh ("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 kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2022.

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

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

- ▶ lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- ▶ thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- ▶ nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng 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; và
- ▶ lập báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Nhóm Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính hợp nhất 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. 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.

Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của 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 của Nhóm Công ty vào ngày 30 tháng 06 năm 2022, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.



Phạm Thị Nguyên Thanh
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 29 tháng 07 năm 2022

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

tại ngày 30 tháng 06 năm 2022

Đơn vị: VND

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

TÀI SẢN	Mã số	TM	Tại ngày 30 tháng 06 năm 2022	Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		16.344.193.971.532	14.505.135.519.882
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	1.384.388.860.202	1.632.448.195.489
▪ Tiền	111		387.108.771.351	437.110.360.915
▪ Các khoản tương đương tiền	112		997.280.088.851	1.195.337.834.574
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		121.073.397.759	155.698.377.187
▪ Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5	121.073.397.759	155.698.377.187
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		10.964.572.752.217	10.560.211.663.530
▪ Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	1.708.761.277.999	1.731.408.201.846
▪ Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	754.738.712.140	801.904.891.611
▪ Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	8	201.122.932.201	40.980.182.201
▪ Phải thu ngắn hạn khác	136	9	8.358.388.369.054	8.338.848.906.777
▪ Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	10	(58.438.539.177)	(352.930.518.905)
IV. Hàng tồn kho	140		3.703.568.286.042	1.985.890.286.482
▪ Hàng tồn kho	141	11	3.703.568.286.042	1.985.890.286.482
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		170.590.675.312	170.886.997.194
▪ Chi phí trả trước ngắn hạn	151	12	153.442.521.340	155.752.866.025
▪ Thuế GTGT được khấu trừ	152		16.803.031.890	14.447.114.527
▪ Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		345.122.082	687.016.642
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		721.714.137.389	642.675.707.917
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		101.874.365.495	65.080.765.641
▪ Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	528.970.288
▪ Phải thu dài hạn khác	216	9	101.874.365.495	64.551.795.353
II. Tài sản cố định	220		187.411.908.993	194.607.556.173
▪ Tài sản cố định hữu hình	221	13	125.429.912.142	128.705.613.146
- Nguyên giá	222		188.022.881.124	186.806.298.955
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(62.592.968.982)	(58.100.685.809)
▪ Tài sản cố định vô hình	227	14	61.981.996.851	65.901.943.027
- Nguyên giá	228		77.958.595.845	77.244.704.797
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(15.976.598.994)	(11.342.761.770)
III. Bất động sản đầu tư	230		41.114.459.651	43.600.488.700
▪ Nguyên giá	231		43.604.736.223	45.353.913.270
▪ Giá trị hao mòn lũy kế	232		(2.490.276.572)	(1.753.424.570)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		102.094.484.284	59.957.958.239
▪ Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	15	102.094.484.284	59.957.958.239
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		25.728.991.439	20.500.000.000
▪ Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		500.000.000	500.000.000
▪ Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	16	25.228.991.439	20.000.000.000
VI. Tài sản dài hạn khác	260		263.489.927.527	258.928.939.164
▪ Chi phí trả trước dài hạn	261	12	57.618.213.347	48.412.927.987
▪ Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		38.240.083.880	29.447.736.617
▪ Lợi thế thương mại	269	17	167.631.630.300	181.068.274.560
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		17.065.908.108.921	15.147.811.227.799

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

tại ngày 30 tháng 06 năm 2022

Đơn vị: VND

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

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Tại ngày 30 tháng 06 năm 2022	Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021
A. NỢ PHẢI TRẢ	300		8.695.722.288.453	7.384.286.184.294
I. Nợ ngắn hạn	310		7.398.669.258.519	7.213.629.916.081
▪ Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	18	283.963.348.446	379.745.762.100
▪ Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	19	378.228.631.514	192.602.207.507
▪ Thuế và các khoản khác phải nộp Nhà nước	313	20	343.981.906.979	442.937.807.730
▪ Phải trả người lao động	314		156.028.735.598	147.011.683.904
▪ Chi phí phải trả ngắn hạn	315	21	317.810.764.420	309.434.257.150
▪ Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	22	129.924.643.921	48.688.311.030
▪ Phải trả ngắn hạn khác	319	23	4.528.781.347.431	4.552.723.883.582
▪ Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	24	1.132.041.787.566	1.033.814.555.701
▪ Quỹ khen thưởng và phúc lợi	322		127.908.092.644	106.671.447.377
II. Nợ dài hạn	330		1.297.053.029.934	170.656.268.213
▪ Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	24	1.284.421.219.596	97.178.457.436
▪ Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		12.631.810.338	73.477.810.777
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		8.370.185.820.468	7.763.525.043.505
I. Vốn chủ sở hữu	410	25	8.370.185.820.468	7.763.525.043.505
▪ Vốn góp của chủ sở hữu	411		4.119.301.130.000	3.582.012.080.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		4.119.301.130.000	3.582.012.080.000
▪ Thặng dư vốn cổ phần	412		804.478.548.710	1.105.361.088.710
▪ Vốn khác của chủ sở hữu	414		21.635.040.000	(9.350.460.000)
▪ Quỹ đầu tư phát triển	418		4.862.503.153	5.083.303.511
▪ Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		1.045.221.259.467	941.845.416.666
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		746.074.986.425	403.049.885.157
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b		299.146.273.042	538.795.531.509
▪ Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		2.374.687.339.138	2.138.573.614.618
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		17.065.908.108.921	15.147.811.227.799

Quang

nam



Phạm Võ Quang Đại
Người lập

Nguyễn Huỳnh Quang Tuấn
Kế toán trưởng

Phạm Thị Nguyên Thanh
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 07 năm 2022

Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh

B02a-DN/HN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Đơn vị: VND

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

Chi tiêu	Mã số	TM	Quý 2		Lũy kế từ đầu năm đến cuối Quý 2	
			Năm 2022	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2021
- Doanh thu	01	26.1	1.295.717.563.896	1.083.532.356.788	2.159.195.240.365	2.145.809.494.822
- Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	(3.610.561.757)	-	18.047.213.721
- Doanh thu thuần	10	27	1.295.717.563.896	1.087.142.918.545	2.159.195.240.365	2.127.762.281.101
- Giá vốn	11		600.676.402.013	376.770.151.838	847.180.027.633	731.141.543.013
- Lợi nhuận gộp	20		695.041.161.883	710.372.766.707	1.312.015.212.732	1.396.620.738.088
- Doanh thu hoạt động tài chính	21	26.2	12.122.946.938	11.555.322.387	22.374.460.964	19.474.742.658
- Chi phí tài chính	22	28	27.887.661.164	17.709.872.739	54.788.478.211	29.718.728.057
Trong đó: chi phí lãi vay	23		27.726.532.645	17.676.725.885	54.582.349.692	29.635.860.922
- Chi phí bán hàng	25	29	255.789.787.072	186.702.094.191	447.009.071.519	315.899.301.512
- Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	29	162.233.097.758	131.930.050.793	294.019.876.057	242.004.637.973
- Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		261.253.562.827	385.586.071.371	538.572.247.909	828.472.813.204
- Thu nhập khác	31	30	7.610.754.355	23.656.802.833	23.505.749.637	29.440.306.208
- Chi phí khác	32	30	10.724.201.652	11.988.663.508	13.297.586.878	17.150.073.143
- Lợi nhuận/(lỗ) khác	40		(3.113.447.297)	11.668.139.325	10.208.162.759	12.290.233.065
- Lợi nhuận thuần trước thuế	50		258.140.115.530	397.254.210.696	548.780.410.668	840.763.046.269
- Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	31	65.083.408.826	90.894.174.614	142.006.482.975	187.702.954.996
- (Thu nhập)/Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	31	(64.688.258.314)	(4.517.730.527)	(69.638.347.702)	(574.492.123)
- Lợi nhuận thuần sau thuế	60		257.744.965.018	310.877.766.609	476.412.275.395	653.634.583.396
- Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ	61		175.390.679.281	196.581.258.650	299.146.273.042	398.489.996.234
- Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		82.354.285.737	114.296.507.959	177.266.002.353	255.144.587.162
- Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	25.4	426	583	726	1.208
- Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	25.4	426	583	726	1.208



Handwritten signature in blue ink.

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

Nguyễn Huỳnh Quang Tuân
Kế toán trưởng

Phạm Thị Nguyễn Thanh
Tổng Giám đốc

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Phương pháp gián tiếp)

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

Đơn vị: VND

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

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Lũy kế từ đầu năm đến cuối Quý 2	
			Năm 2022	Năm 2021
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
▪ Lợi nhuận trước thuế	01		548.780.410.668	840.763.046.269
Điều chỉnh cho các khoản:				
▪ Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		26.545.901.142	22.066.566.411
▪ Các khoản dự phòng	03	10	27.039.145.001	20.006.775.858
▪ (Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	05	26.2	(22.374.460.964)	(19.474.742.658)
▪ Chi phí lãi vay	06	28	54.582.349.692	29.635.860.922
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		634.573.345.539	892.997.506.802
▪ (Tăng)/Giảm các khoản phải thu	09		(911.562.355.889)	(1.185.221.580.946)
▪ (Tăng)/Giảm hàng tồn kho	10		(1.717.813.082.360)	(325.650.762.020)
▪ Tăng/(Giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11		802.434.217.258	1.087.528.922.404
▪ (Tăng)/giảm chi phí trả trước	12		(103.780.624.754)	(38.257.893.260)
▪ Tiền lãi vay đã trả	14		(60.141.820.518)	(26.051.996.951)
▪ Thuế TNDN đã nộp	15	20	(134.714.965.177)	(280.692.210.297)
▪ Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(16.485.512.270)	(33.271.368.461)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(1.507.490.798.171)	91.380.617.271
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
▪ Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định	21		(54.829.945.413)	(59.316.601.867)
▪ Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	22		-	7.390.828.298
▪ Tiền chi cho vay, tiền gửi có kỳ hạn	23		(292.786.762.011)	(385.989.347.074)
▪ Tiền thu hồi từ tiền cho vay, tiền gửi có kỳ hạn	24		162.040.000.000	46.044.192.000
▪ Tiền chi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	25		-	(19.266.505.670)
▪ Tiền thu hồi đầu tư, góp vốn vào các đơn vị khác	26		59.942.468.732	13.203.675.113
▪ Tiền thu lãi cho vay, lãi tiền gửi	27		20.906.603.915	18.668.515.846
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(104.727.634.777)	(379.265.243.354)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Phương pháp gián tiếp – tiếp theo)
cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2022

Đơn vị: VND

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

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Lũy kế từ đầu năm đến cuối Quý 2	
			Năm 2022	Năm 2021
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
▪ Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp từ chủ sở hữu	31.1		-	1.128.416.472.625
▪ Nhận vốn góp từ cổ đông không kiểm soát	31.2	25.1	62.863.400.000	206.125.733.665
▪ Tiền thu từ đi vay	33	24	2.187.814.112.211	829.509.409.175
▪ Tiền chi trả nợ gốc vay	34	24	(849.162.344.374)	(449.549.732.575)
▪ Cổ tức, lợi nhuận đã trả	36	25.2	(37.356.070.176)	(222.610.028.324)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		1.364.159.097.661	1.491.891.854.566
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		(248.059.335.287)	1.204.007.228.483
Tiền và các khoản tương đương tiền đầu năm	60	4	1.632.448.195.489	1.146.330.868.926
▪ Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và các khoản tương đương tiền cuối năm	70	4	1.384.388.860.202	2.350.338.097.409

Phạm Võ Quang Đại

Phạm Võ Quang Đại
Người lập

Nguyễn Huỳnh Quang Tuấn

Nguyễn Huỳnh Quang Tuấn
Kế toán trưởng



Phạm Thị Nguyên Thanh

Phạm Thị Nguyên Thanh
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 07 năm 2022

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Đơn vị: VND

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

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

Công ty nhận được Quyết định số 348/QĐ-SGDHCM về việc chấp thuận niêm yết trên Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh do Tổng Giám đốc Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ký ngày 25 tháng 06 năm 2021.

Hoạt động kinh doanh chính trong năm hiện tại của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") là kinh doanh bất động sản ("BDS"), dịch vụ môi giới BDS, dịch vụ xây dựng 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 06 năm 2022 là 7.191 (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 6.097).

Cơ cấu tổ chức

Cơ cấu tổ chức của Công ty bao gồm 14 công ty con trực tiếp và 47 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 06 năm 2022	Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021
(1) Công ty Cổ phần Dịch vụ và Địa ốc Đất Xanh Miền Bắc	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	63,5	63,5
(2) Công ty Cổ phần Đất Xanh Miền Trung	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	55	55
(3) Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Đất Xanh Miền Nam	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	65	65
(4) Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Đất Xanh Miền Tây	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	61	61
(5) Công ty Cổ phần Đất Xanh Premium	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	59	59
(6) Công ty Cổ phần Bất Động Sản Linkgroup	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	80,47	80,47
(7) Công ty Cổ phần DXMD Việt Nam	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	61	61
(8) Công ty Cổ phần Phát Triển Địa Ốc Nam Trung Bộ	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	71	71
(9) Công ty Cổ Phần Dịch Vụ Nam Bộ Invest	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	63	63
(10) Công ty Cổ phần Bất Động Sản Plus	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	55	55
(11) Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất Động Sản Quốc Tế	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	64,9	64,9

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

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

Đơn vị: VND

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 06 năm 2022	Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021
(12) Công ty Cổ phần Công nghệ Bất động sản Việt Nam	Phát triển công nghệ	Đang hoạt động	50,99	50,99
(13) Công ty Cổ phần Công Nghệ Ihouzz	Phát triển công nghệ	Đang hoạt động	53	53
(14) Công ty Cổ phần Dịch vụ Tài Chính Bất Động Sản Tulip	Dịch vụ tài chính	Đang hoạt động	60	60
(15) Công ty Cổ phần Địa ốc Viethomes	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(16) Công ty Cổ phần Bất Động Sản S-Homes Group	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	87	87
(17) Công ty Cổ phần Bất động sản Bắc Trung Bộ	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(18) Công ty Cổ phần Bất động sản Duyên Hải	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(19) Công ty Cổ phần Bất Động Sản Bắc Bộ	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(20) Công ty Cổ phần Dịch vụ Quản lý Tài sản và Đầu tư Asahi Japan	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(21) Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Bất Động Sản Hùng Vương	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(22) Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Bất Động Sản Kinh Bắc	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(23) Công ty Cổ phần Tư Vấn Đầu Tư S-Advices	Tư vấn quản lý và đầu tư	Đang hoạt động	98	98
(24) Công ty TNHH Tư Vấn S-Media	Truyền thông quảng cáo	Đang hoạt động	99	99
(25) Công ty TNHH S-O Farm	Trồng trọt	Đang hoạt động	98	98
(26) Công ty TNHH Nhà Ở Ngay	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	99	-
(27) Công ty TNHH Công Nghệ S-Tech	Phát triển công nghệ	Đang hoạt động	100	-
(28) Công ty Cổ phần Đô Thị Thông Minh Việt Nam	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(29) Công ty Cổ phần Bất động sản Nam Miền Trung	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51

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

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

Đơn vị: VND

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 06 năm 2022	Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021
(30) Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Emerald	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(31) Công ty TNHH MTV Smart City	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	100	100
(32) Công ty TNHH MTV Smart Property	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	100	100
(33) Công ty TNHH MTV Phát triển Đô thị Quảng Ngãi	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	100	100
(34) Công ty TNHH Phát triển Đô thị Quảng Bình	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	100	100
(35) Công ty TNHH Regal Food	Bán lẻ thực phẩm	Đang hoạt động	100	100
(36) Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ City Real	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	60	60
(37) Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Saigon Real	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	60	60
(38) Công ty TNHH Đất Mới Minh Hưng	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100	100
(39) Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Bất động sản Bình Nguyên Res	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	-
(40) Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Bất động sản Central Real	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	62,4	-
(41) Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Bất động sản Mekong Res	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	-
(42) Công ty Cổ phần Bất động sản Cần Thơ	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(43) Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Nam Miền Tây	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(44) Công ty Cổ phần Bất động sản Bắc Miền Tây	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(45) Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Duyên Hải Miền Tây	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(46) Công ty Cổ phần Cửu Long Homes	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	-
(47) Công ty Cổ phần Bất Động Sản VN Smarthomes	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	53	-

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

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

Đơn vị: VND

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 06 năm 2022	Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021
			(48) Công ty TNHH Đầu tư Linkland	Kinh doanh và môi giới BĐS
(49) Công ty Cổ phần Bất động sản Link House	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(50) Công ty Cổ phần Bất động sản Link House Miền Trung	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(51) Công ty Cổ phần Bất động sản Link House Tây Nam	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(52) Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Thuận Thiên Phát	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100	100
(53) Công ty Cổ phần Công nghệ Dịch vụ Môi Giới Ohio	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	90	90
(54) Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Linkland	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(55) Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Ngọc Lễ	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	75	75
(56) Công ty Cổ phần Bất động sản Ecohome	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	99,80	99,80
(57) Công ty TNHH Nông Nghiệp Lifarm	Trồng trọt	Đang hoạt động	100	100
(58) Công ty Cổ phần Propcom	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	99	99
(59) Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ DN Premium	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	-
(60) Công ty Cổ phần Bất động sản City Invest	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	55	-
(61) Công ty Cổ phần Địa Ốc Tây Nguyên	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	-
(62) Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Đông Nam Bộ	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	-	70
(63) Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Phát Triển Nhà Đông Nam Bộ	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	-	51
(64) Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Địa Ốc Bình Thuận	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	-	51
(65) Công ty Cổ phần Địa ốc Indochine	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	-	51
(66) Công ty Cổ phần Mặt Trời Cửu Long	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	-	55



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

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

Đơn vị: VND

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 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, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

2.2 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 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 của Công ty và các công ty con cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2022.

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 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 và được trình bày riêng biệt trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

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.

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

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

Đơn vị: VND

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

3.2 Hàng tồn kho

Hàng hóa bất động sản

Bất động sản được mua hoặc được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường của 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.

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 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
Chi phí các công trình xây dựng dở dang	- giá vốn nguyên vật liệu và lao động trực tiếp cộng chi phí sản xuất chung có liên quan 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.

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.

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

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

Đơn vị: VND

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

3.3 Các khoản phải thu

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Nhóm Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán. 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.

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 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 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.

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 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.

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.

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

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

Đơn vị: VND

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**3.7 Chi phí đi vay**

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của 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.

3.8 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất 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:

- ▶ 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.

3.9 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. 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.

Lợi thế thương mại không được ghi nhận cho nghiệp vụ hợp nhất kinh doanh các công ty cùng dưới sự kiểm soát chung, là một nghiệp vụ hợp nhất kinh doanh trong đó tất cả các công ty được đồng kiểm soát bởi cùng một đối tượng hoặc các đối tượng trước và sau khi hợp nhất kinh doanh, và sự kiểm soát này là không nhất thời. Một công ty có thể chịu sự kiểm soát bởi một cá nhân hoặc nhóm cá nhân theo một thỏa thuận hợp đồng. Chênh lệch giữa giá phí đầu tư của bên mua và giá trị tài sản thuần của bên bán được trình bày riêng biệt như một khoản phụ trội trong nguồn vốn chủ sở hữu khi hợp nhất (phụ trội hợp nhất trên bảng cân đối kế toán hợp nhất).

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

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

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

3.9 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại (tiếp theo)

Nếu việc hợp nhất kinh doanh liên quan đến các công ty hoặc doanh nghiệp dưới dạng kiểm soát chung, phương pháp cộng giá trị sổ sách được áp dụng như sau:

- ▶ Tài sản và nợ phải trả của các công ty được hợp nhất theo giá trị ghi sổ;
- ▶ Không có lợi thế thương mại mới phát sinh từ giao dịch hợp nhất kinh doanh; và
- ▶ Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất phản ánh kết quả hoạt động của các công ty hợp nhất cho cả kỳ kế toán, bất kể thời điểm phát sinh nghiệp vụ hợp nhất và thông tin so sánh được trình bày nếu các công ty đều đã được hợp nhất trước đây.

3.10 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 góp vốn vào đơn vị khác

Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác vào ngày kết thúc kỳ kế toán theo hướng dẫn của Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 7 tháng 12 năm 2009 và Thông tư số 89/2013/TT-BTC ngày 28 tháng 6 năm 2013 do Bộ Tài chính ban hành. 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.

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 và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

3.11 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.

3.12 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.

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.

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

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

Đơn vị: VND

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

3.13 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.

Hợp đồng xây dựng

Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy và được xác nhận bởi khách hàng, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán được khách hàng xác nhận trên hóa đơn.

Các khoản tăng giảm khi thực hiện hợp đồng, các khoản tiền thưởng và các khoản thanh toán khác chỉ được tính vào doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn. Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận là chi phí trong kỳ khi các chi phí này đã phát sinh.

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.

3.14 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho năm hiện hành và các năm trước được xác định bằng số tiền dự kiến được thu hồi từ hoặc phải nộp cho cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

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

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

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

Đơn vị: VND

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**3.14 Thuế (tiếp theo)***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.

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 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 thuận 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.

3.15 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 gia đình thân cận của các cá nhân được coi là liên quan.

3.16 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.

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

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

Đơn vị: VND

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Ngày 30 tháng 06 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Tiền mặt	11.184.697.518	11.112.033.186
Tiền gửi ngân hàng	375.924.073.833	425.998.327.729
Các khoản tương đương tiền (*)	997.280.088.851	1.195.337.834.574
TỔNG CỘNG	<u>1.384.388.860.202</u>	<u>1.632.448.195.489</u>

(*) 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.

5. ĐẦU TƯ NGẮN HẠN NĂM 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 có thể áp dụng.

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	Ngày 30 tháng 06 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Phải thu từ các bên khác	851.454.605.006	953.828.711.740
- Công ty TNHH Dịch vụ Đầu tư và Kinh doanh Địa ốc Minh Bình	-	154.402.487.531
- Công ty TNHH IDE Việt Nam	-	71.886.015.215
- Công ty Cổ phần Đầu Tư LDG	56.594.437.542	68.242.019.822
- Các khách hàng khác	794.860.167.464	659.298.189.172
Phải thu từ các bên liên quan (TM 32)	857.306.672.993	777.579.490.106
TỔNG CỘNG	<u>1.708.761.277.999</u>	<u>1.731.408.201.846</u>
Dự phòng phải thu ngắn hạn của khách hàng	(58.298.539.177)	(186.657.670.340)
GIÁ TRỊ THUẬN	<u>1.650.462.738.822</u>	<u>1.544.750.531.506</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 tại ngày 30 tháng 06 năm 2022 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày
 Đơn vị: VND

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Ngày 30 tháng 06 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Trả trước cho nhà cung cấp	724.617.123.484	786.772.561.221
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu Tư Và Thương Mại Thăng Long	158.128.975.466	158.128.975.466
- Sở Tài Chính Quảng Bình	116.577.025.000	116.577.025.000
- Trần Viết Huy	-	227.300.167.185
- Các nhà cung cấp khác	449.911.123.018	284.766.393.570
Trả trước cho các bên liên quan (TM 32)	30.121.588.656	15.132.330.390
TỔNG CỘNG	754.738.712.140	801.904.891.611
Dự phòng trả trước ngắn hạn của khách hàng	-	(6.980.204.005)
GIÁ TRỊ THUẦN	754.738.712.140	794.924.687.606

8. CHO VAY NGẮN HẠN

	Ngày 30 tháng 06 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hà An	100.000.000.000	-
Nguyễn Khắc Vinh	69.000.000.000	27.000.000.000
Công ty CP Kiến Trúc Đô Thị Nam Thăng Long	10.000.000.000	10.000.000.000
Công ty TNHH Dịch vụ Thương mại Nam Hà Nội	10.929.750.000	-
Khác	11.193.182.201	3.980.182.201
TỔNG CỘNG	201.122.932.201	40.980.182.201

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

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

Đơn vị: VND

9. PHẢI THU KHÁC

	<i>Ngày 30 tháng 06 năm 2022</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
Ngắn hạn		
Ký quỹ, ký cược cho các hợp đồng tiếp thị và phân phối dự án bất động sản	5.267.593.227.837	5.757.042.092.241
Tạm hoàn ứng cho chủ đầu tư	2.029.332.000.684	1.578.882.475.033
Vốn góp của các hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD")	281.506.304.220	354.577.843.000
Phải thu chuyển nhượng vốn cổ phần	30.000.000.000	78.170.000.000
Tạm ứng nhân viên	370.056.252.190	221.655.270.457
Khác	379.900.584.123	348.521.226.046
	8.358.388.369.054	8.338.848.906.777
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu bên khác</i>	<i>4.444.590.069.767</i>	<i>4.862.638.103.791</i>
<i>Phải thu bên liên quan (TM 32)</i>	<i>3.913.798.299.287</i>	<i>3.476.210.802.986</i>
Dài hạn		
Vốn góp của các hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD")	14.185.405.800	14.185.405.800
Ký quỹ, ký cược	28.773.992.660	16.651.422.518
Chi hộ	58.914.967.035	33.714.967.035
	101.874.365.495	64.551.795.353
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu bên khác</i>	<i>87.492.044.735</i>	<i>50.169.474.593</i>
<i>Phải thu bên liên quan (TM 32)</i>	<i>14.382.320.760</i>	<i>14.382.320.760</i>
TỔNG CỘNG	8.460.262.734.549	8.403.400.702.130
Dự phòng các khoản ký quỹ và phải thu khác	(140.000.000)	(159.292.644.560)
GIÁ TRỊ THUẦN	8.460.122.734.549	8.244.108.057.570

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

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

Đơn vị: VND

10. DỰ PHÒNG PHẢI THU NGẮN HẠN KHÓ ĐÒI

	Ngày 30 tháng 06 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Dự phòng phải thu của khách hàng	58.298.539.177	186.657.670.340
Dự phòng các khoản ký quỹ và phải thu khác	140.000.000	159.292.644.560
Dự phòng trả trước cho người bán	-	6.980.204.005
TỔNG CỘNG	58.438.539.177	352.930.518.905

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

	Lũy kế 6 tháng đầu năm 2022	Lũy kế 6 tháng đầu năm 2021
Số đầu kỳ	352.930.518.905	95.987.283.507
Cộng: Dự phòng trích lập trong kỳ	29.029.145.001	20.006.775.858
Cộng: Tăng do mua lại công ty con	-	146.208.583
Trừ: Hoàn nhập dự phòng trong kỳ	(1.990.000.000)	(1.233.539.510)
Trừ: Giảm do thanh lý công ty con	(321.531.124.729)	-
Số cuối kỳ	58.438.539.177	114.906.728.438

11. HÀNG TỒN KHO

	Ngày 30 tháng 06 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Bất động sản dở dang (*)	3.315.375.354.657	1.688.747.409.691
Bất động sản hàng hóa	336.795.213.998	251.807.384.793
Bất động sản thành phẩm	16.183.294.485	16.183.294.485
Khác	35.214.422.902	29.152.197.513
TỔNG CỘNG	3.703.568.286.042	1.985.890.286.482

(*) Chủ yếu bao gồm tiền sử dụng đất, chi phí xây dựng và phát triển dự án La Maison, Đất Quảng Riverside, Tuyên Sơn và các dự án khác.

Chi phí lãi vay vốn hóa

Trong kỳ, Nhóm Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là 12.060.183.529 VND (kỳ trước: 15.560.928.949 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.

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

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

Đơn vị: VND

12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	<i>Ngày 30 tháng 06 năm 2022</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
Ngắn hạn		
Chi phí hoa hồng môi giới	135.765.300.945	130.774.206.502
Công cụ, dụng cụ	6.345.890.782	5.240.792.014
Chi phí thuê văn phòng	3.711.088.236	2.416.872.646
Khác	7.620.241.377	17.320.994.863
	<u>153.442.521.340</u>	<u>155.752.866.025</u>
Dài hạn		
Công cụ, dụng cụ	12.185.599.293	18.150.034.706
Chi phí sửa chữa văn phòng	15.915.474.075	11.313.412.636
Chi phí hoa hồng môi giới, nhà mẫu	8.283.642.541	4.623.406.783
Khác	21.233.497.438	14.326.073.862
	<u>57.618.213.347</u>	<u>48.412.927.987</u>
TỔNG CỘNG	<u>211.060.734.687</u>	<u>204.165.794.012</u>

Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh

B09a-DN/HN

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

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

Đơn vị: VND

13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	TSCĐ khác	Tổng cộng
Nguyên giá						
Số dư đầu kỳ	76.920.984.485	3.114.866.331	87.155.274.458	16.541.559.617	3.073.614.064	186.806.298.955
Mua trong kỳ	444.748.881	1.025.921.849	8.973.937.576	965.559.157	637.493.185	12.047.660.648
Kết chuyển từ xây dựng cơ bản dở dang	585.244.719	-	-	-	-	585.244.719
Giảm do thanh lý công ty con	(1.965.652.056)	(499.809.363)	(7.271.455.455)	(1.679.406.324)	-	(11.416.323.198)
Số dư cuối kỳ	<u>75.985.326.029</u>	<u>3.640.978.817</u>	<u>88.857.756.579</u>	<u>15.827.712.450</u>	<u>3.711.107.249</u>	<u>188.022.881.124</u>
<i>Trong đó:</i>						
<i>Đã khấu hao hết</i>	-	63.818.182	6.931.446.487	4.457.693.473	36.051.872	11.489.010.014
Khấu hao						
Số dư đầu kỳ	(6.036.571.754)	(1.702.767.935)	(41.007.761.323)	(8.165.581.730)	(1.188.003.067)	(58.100.685.809)
Khấu hao trong kỳ	(1.832.601.775)	(472.664.060)	(5.604.407.911)	(1.686.053.008)	(237.574.163)	(9.833.300.917)
Giảm do thanh lý công ty con	273.007.230	362.139.677	3.666.010.315	1.039.860.522	-	5.341.017.744
Số dư cuối kỳ	<u>(7.596.166.299)</u>	<u>(1.813.292.318)</u>	<u>(42.946.158.919)</u>	<u>(8.811.774.216)</u>	<u>(1.425.577.230)</u>	<u>(62.592.968.982)</u>
Giá trị còn lại						
Đầu kỳ	<u>70.884.412.731</u>	<u>1.412.098.396</u>	<u>46.147.513.135</u>	<u>8.375.977.887</u>	<u>1.885.610.997</u>	<u>128.705.613.146</u>
Cuối kỳ	<u>68.389.159.730</u>	<u>1.827.686.499</u>	<u>45.911.597.660</u>	<u>7.015.938.234</u>	<u>2.285.530.019</u>	<u>125.429.912.142</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
 tại ngày 30 tháng 06 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày
 Đơn vị: VND

14. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm	Khác	Tổng cộng
Nguyên giá				
Số dư đầu kỳ	33.119.878.072	43.687.827.725	436.999.000	77.244.704.797
Mua trong kỳ	-	799.638.770	-	799.638.770
Kết chuyển từ xây dựng cơ bản dở dang	-	1.010.052.278	-	1.010.052.278
Giảm do thanh lý công ty con	-	(1.095.800.000)	-	(1.095.800.000)
Số dư cuối kỳ	<u>33.119.878.072</u>	<u>44.401.718.773</u>	<u>436.999.000</u>	<u>77.958.595.845</u>
<i>Trong đó:</i>				
<i>Đã khấu hao hết</i>	-	2.356.523.190	-	2.356.523.190
Khấu hao				
Số dư đầu kỳ	-	(11.178.835.770)	(163.926.000)	(11.342.761.770)
Khấu hao trong kỳ	-	(5.362.338.064)	(27.547.677)	(5.389.885.741)
Giảm do thanh lý công ty con	-	756.048.517	-	756.048.517
Số dư cuối kỳ	-	<u>(15.785.125.317)</u>	<u>(191.473.677)</u>	<u>(15.976.598.994)</u>
Giá trị còn lại				
Số dư đầu kỳ	<u>33.119.878.072</u>	<u>32.508.991.955</u>	<u>273.073.000</u>	<u>65.901.943.027</u>
Số dư cuối kỳ	<u>33.119.878.072</u>	<u>28.616.593.456</u>	<u>245.525.323</u>	<u>61.981.996.851</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
 tại ngày 30 tháng 06 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày
 Đơn vị: VND

15. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	<i>Ngày 30 tháng 06 năm 2022</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
Chi phí phát triển phần mềm	66.781.580.045	52.371.535.422
Chi phí xây dựng văn phòng	31.104.420.288	-
Khác	4.208.483.951	7.586.422.817
TỔNG CỘNG	<u>102.094.484.284</u>	<u>59.957.958.239</u>

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

	<i>Ngày 30 tháng 06 năm 2022</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
Trái phiếu của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam	20.000.000.000	20.000.000.000
Trái phiếu của Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương	5.228.991.439	-
TỔNG CỘNG	<u>25.228.991.439</u>	<u>20.000.000.000</u>

17. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

	Số tiền
Nguyên giá	
Số dư đầu kỳ	213.346.267.769
Giảm do thanh lý công ty con	(2.850.781.778)
Số dư cuối kỳ	<u>210.495.485.991</u>
Phân bổ lũy kế	
Số dư đầu kỳ	(32.277.993.209)
Phân bổ trong kỳ	(10.585.862.482)
Số dư cuối kỳ	<u>(42.863.855.691)</u>
Giá trị còn lại	
Số dư đầu kỳ	181.068.274.560
Số dư cuối kỳ	<u><u>167.631.630.300</u></u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

tại ngày 30 tháng 06 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

18. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Ngày 30 tháng 06 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Phải trả các bên khác	235.664.382.188	278.367.592.714
- Công ty Cổ phần Vật tư Thiết bị và Đầu tư Xây dựng M.E.I	36.461.507.215	29.920.787.315
- Công ty Cổ phần Vinaconex 25	27.254.816.942	27.254.816.942
- Khác	171.948.058.031	221.191.988.457
Phải trả các bên liên quan (TM 32)	48.298.966.258	101.378.169.386
TỔNG CỘNG	<u>283.963.348.446</u>	<u>379.745.762.100</u>

19. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	Ngày 30 tháng 06 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Cá nhân mua căn hộ và đất nền trả tiền trước	331.565.677.784	165.792.977.534
Khách hàng khác trả tiền trước	46.662.953.730	26.809.229.973
TỔNG CỘNG	<u>378.228.631.514</u>	<u>192.602.207.507</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

tại ngày 30 tháng 06 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày
Đơn vị: VND

20. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>	<i>Số phải nộp trong kỳ</i>	<i>Số đã nộp trong kỳ</i>	<i>Giảm do thanh lý công ty con</i>	<i>Ngày 30 tháng 06 năm 2022</i>
Thuế giá trị gia tăng	116.765.350.711	145.910.970.849	(163.968.864.509)	(28.382.176.479)	70.325.280.572
Thuế thu nhập doanh nghiệp	290.271.805.160	142.006.482.975	(134.714.965.177)	(58.100.481.949)	239.462.841.009
Thuế thu nhập cá nhân	34.987.410.368	71.417.238.774	(62.602.578.701)	(13.198.809.972)	30.603.260.469
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	1.051.533.022.461	(1.051.533.022.461)	-	-
Khác	913.241.491	9.704.908.786	(6.825.045.433)	(202.579.915)	3.590.524.929
TỔNG	442.937.807.730	1.420.572.623.845	(1.419.644.476.281)	(99.884.048.315)	343.981.906.979

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 tại ngày 30 tháng 06 năm 2022 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày
 Đơn vị: VND

21. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Ngày 30 tháng 06 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Chi phí xây dựng dự án	139.103.977.576	137.303.016.349
Chi phí môi giới	59.943.840.665	53.071.879.230
Chi phí hỗ trợ lãi vay	73.907.365.018	52.178.783.802
Chi phí quảng cáo	29.397.626.998	33.953.648.645
Lương thưởng	1.443.699.959	13.888.158.064
Khác	14.014.254.204	19.038.771.060
TỔNG CỘNG	317.810.764.420	309.434.257.150

22. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

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

23. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	Ngày 30 tháng 06 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Thu hộ tiền cho chủ đầu tư dự án	4.114.446.217.563	3.944.550.531.874
Nhận đặt cọc của khách hàng cá nhân mua căn hộ	41.026.702.340	204.066.186.933
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	47.830.794.545	90.069.155.177
Nhận góp vốn từ HĐHTKD (*)	203.786.211.198	227.707.868.474
Khác	121.691.421.785	86.330.141.124
TỔNG CỘNG	4.528.781.347.431	4.552.723.883.582
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả bên khác</i>	4.406.282.236.145	4.415.149.329.678
<i>Phải trả bên liên quan (TM 32)</i>	122.499.111.286	137.574.553.904

(*) Khoản này thể hiện phần vốn góp từ Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh và các đơn vị 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.

24. VAY

	Ngày 30 tháng 06 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Ngắn hạn	1.132.041.787.566	1.033.814.555.701
Vay ngân hàng (TM 24.1)	1.007.097.835.202	859.252.832.220
Vay dài hạn đến hạn trả (TM 24.2)	115.123.952.364	111.331.663.160
Vay cá nhân	9.820.000.000	31.916.318.001
Vay đối tượng khác	-	31.313.742.320
Dài hạn	1.284.421.219.596	97.178.457.436
Vay ngân hàng (TM 24.2)	1.124.330.185.118	97.178.457.436
Trái phiếu (TM 24.3)	145.091.034.478	-
Vay cá nhân	15.000.000.000	-
TỔNG CỘNG	2.416.463.007.162	1.130.993.013.137

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 tại ngày 30 tháng 06 năm 2022 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày
 Đơn vị: VND

24. VAY (tiếp theo)

Tình hình tăng giảm các khoản vay như sau:

	Lũy kế 6 tháng đầu năm 2022	Lũy kế 6 tháng đầu năm 2021
Số đầu kỳ	1.130.993.013.137	775.593.906.097
Vay trong kỳ	2.037.614.112.211	799.509.409.175
Trả nợ gốc vay	(849.162.344.374)	(449.549.732.575)
Phát hành trái phiếu	150.000.000.000	30.000.000.000
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	(4.908.965.522)	82.867.135
Giảm do thanh lý công ty con	(48.072.808.290)	(917.600.000)
Số cuối kỳ	2.416.463.007.162	1.154.718.849.832

24.1 Các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng

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

Ngân hàng	Ngày 30 tháng 06 năm 2022	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Liên doanh Việt Nga – Chi nhánh Đà Nẵng				
Khoản vay 1	159.818.000.442	Đến 27 tháng 04 năm 2023	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng - Chi Nhánh TP.HCM				
Khoản vay 1	91.098.844.992	Đến ngày 14 tháng 06 năm 2023	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng - Hội Sở				
Khoản vay 1	213.050.044.355	Đến ngày 16 tháng 11 năm 2022	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thủ Thiêm				
Khoản vay 1	39.171.872.594	Đến ngày 17 tháng 04 năm 2023	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Hàng Hải Việt Nam - Chi nhánh Long An				
Khoản vay 1	21.600.000.000	Ngày 24 tháng 10 năm 2022	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng - Chi Nhánh Cần Thơ				
Khoản vay 1	19.712.277.881	Ngày 27 tháng 12 năm 2022	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp

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

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

Đơn vị: VND

24. VAY (tiếp theo)

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

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

<i>Ngân hàng</i>	<i>Ngày 30 tháng 06 năm 2022</i>	<i>Kỳ hạn trả gốc</i>	<i>Mục đích vay</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thăng Long				
Khoản vay 1	272.000.000.000	Đến ngày 01 tháng 03 năm 2023	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Khoản vay 2	5.191.36p6.104	Đến ngày 30 tháng 12 năm 2022	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Khoản vay 3	11.020.855.628	Đến ngày 31 tháng 12 năm 2022	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Khoản vay 4	4.856.581.178	Đến ngày 31 tháng 12 năm 2022	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Khoản vay 5	4.716.386.654	Đến ngày 07 tháng 12 năm 2022	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Khoản vay 6	6.596.195.259	Đến ngày 28 tháng 12 năm 2022	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam - Chi nhánh Quảng Ninh				
Khoản vay 1	22.821.772.489	Đến ngày 31 tháng 12 năm 2022	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam - Chi nhánh Tây Sài Gòn				
Khoản vay 1	1.915.800.506	Đến ngày 31 tháng 12 năm 2022	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam - Chi nhánh 4				
Khoản vay 1	29.532.661	Đến ngày 31 tháng 12 năm 2022	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bắc Hà				
Khoản vay 1	59.929.295.751	Đến ngày 30 tháng 12 năm 2022	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Trường Sơn				
Khoản vay 1	5.994.357.542	Đến ngày 06 tháng 03 năm 2023	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong - Chi nhánh Hai Bà Trưng				
Khoản vay 1	10.808.000.000	Đến ngày 06 tháng 01 năm 2023	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong – Chi nhánh Quận 2				
Khoản vay 1	2.462.595.143	Đến ngày 31 tháng 12 năm 2022	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 tại ngày 30 tháng 06 năm 2022 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày
 Đơn vị: VND

24. VAY (tiếp theo)

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

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

Ngân hàng	Ngày 30 tháng 06 năm 2022	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Thăng Long				
Khoản vay 1	15.000.000.000	Ngày 09 tháng 01 năm 2023	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng Thương Mại Cổ phần Kỹ Thương Việt Nam - Chi nhánh Thăng Long				
Khoản vay 1	39.304.056.023	Ngày 18 tháng 05 năm 2023	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
TỔNG CỘNG	1.007.097.835.202			

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

24.2 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 06 năm 2022	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Hàng Hải Việt Nam - Chi nhánh Sở Giao Dịch				
Khoản vay 1	100.000.000.000	Đến ngày 10 tháng 07 năm 2023	Tài trợ dự án	Thế chấp
Trong đó:				
Vay dài hạn đến hạn trả	80.000.000.000			
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong - Chi nhánh Hai Bà Trưng				
Khoản vay 1	2.945.411.770	Đến ngày 26 tháng 07 năm 2026	Mua phương tiện vận tải	Thế chấp
Trong đó:				
Vay dài hạn đến hạn trả	481.976.469			
Khoản vay 2	597.065.572	Đến ngày 13 tháng 01 năm 2026	Mua phương tiện vận tải	Thế chấp
Trong đó:				
Vay dài hạn đến hạn trả	124.967.214			
Khoản vay 3	316.438.353	Đến ngày 15 tháng 12 năm 2027	Mua phương tiện vận tải	Thế chấp
Trong đó:				
Vay dài hạn đến hạn trả	43.150.689			

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

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

Đơn vị: VND

24. VAY (tiếp theo)

24.2 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)

<i>Ngân hàng</i>	<i>Ngày 30 tháng 06 năm 2022</i>	<i>Kỳ hạn trả gốc</i>	<i>Mục đích vay</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong - Chi nhánh Hai Bà Trưng				
Khoản vay 4	720.250.000	Đến ngày 29 tháng 01 năm 2028	Mua phương tiện vận tải	Thế chấp
Trong đó:				
Vay dài hạn đến hạn trả	129.000.000			
Khoản vay 5	827.263.890	Đến ngày 29 tháng 01 năm 2028	Mua phương tiện vận tải	Thế chấp
Trong đó:				
Vay dài hạn đến hạn trả	148.166.664			
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thủ Thiêm				
Khoản vay 1	818.000.000.000	Đến ngày 25 tháng 01 năm 2025	Tài trợ dự án	Thế chấp
Trong đó:				
Vay dài hạn đến hạn trả	-			
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thủ Thiêm				
Khoản vay 1	220.000.000.000	Đến ngày 25 tháng 02 năm 2024	Tài trợ dự án	Thế chấp
Trong đó:				
Vay dài hạn đến hạn trả	-			
Ngân hàng Thương mại Hàng Hải Việt Nam – Chi nhánh Long An				
Khoản vay 1	36.500.000.000	Đến ngày 26 tháng 12 năm 2023	Tài trợ dự án	Thế chấp
Trong đó:				
Vay dài hạn đến hạn trả	28.000.000.000			
Khoản vay 2	47.500.000.000	Đến ngày 09 tháng 07 năm 2025	Tài trợ dự án	Thế chấp
Trong đó:				
Vay dài hạn đến hạn trả	-			

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

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

Đơn vị: VND

24. VAY (tiếp theo)

24.2 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 06 năm 2022	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ Thương Việt Nam - Chi nhánh Đà Nẵng				
Khoản vay 1	6.674.995.000	Đến ngày 25 tháng 03 năm 2023	Mua trụ sở văn phòng	Thế chấp
Trong đó:				
Vay dài hạn đến hạn trả	4.450.002.000			
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong - Chi nhánh Cửu Long				
Khoản vay 1	567.600.000	Đến ngày 18 tháng 06 năm 2027	Mua phương tiện vận tải	Thế chấp
Trong đó:				
Vay dài hạn đến hạn trả	115.200.000			
Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam - Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh				
Khoản vay 1	553.500.000	Đến ngày 10 tháng 11 năm 2025	Mua phương tiện vận tải	Thế chấp
Trong đó:				
Vay dài hạn đến hạn trả	162.000.000			
Khoản vay 2	736.333.329	Đến ngày 31 tháng 03 năm 2026	Mua phương tiện vận tải	Thế chấp
Trong đó:				
Vay dài hạn đến hạn trả	188.000.004			
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong - Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh				
Khoản vay 1	563.888.892	Đến ngày 24 tháng 11 năm 2024	Mua phương tiện vận tải	Thế chấp
Trong đó:				
Vay dài hạn đến hạn trả	233.333.328			
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Nghệ An				
Khoản vay 1	322.000.000	Đến ngày 20 tháng 04 năm 2026	Mua phương tiện vận tải	Thế chấp
Trong đó:				
Vay dài hạn đến hạn trả	84.000.000			
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Thăng Long				
Khoản vay 1	864.000.000	Đến ngày 29 tháng 10 năm 2026	Mua phương tiện vận tải	Thế chấp
Trong đó:				
Vay dài hạn đến hạn trả	192.000.000			

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

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

24. VAY (tiếp theo)

24.2 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 06 năm 2022	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc tế Việt Nam				
Khoản vay 1	786.724.000	Đến ngày 29 tháng 04 năm 2024	Mua phương tiện vận tải	Thế chấp
Trong đó:				
Vay dài hạn đến hạn trả	277.656.000			
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong - Chi nhánh Nghệ An				
Khoản vay 1	136.583.341	Đến ngày 06 tháng 01 năm 2023	Mua phương tiện vận tải	Thế chấp
Trong đó:				
Vay dài hạn đến hạn trả	74.499.996			
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Thanh Hóa				
Khoản vay 1	374.999.996	Đến ngày 10 tháng 06 năm 2025	Mua phương tiện vận tải	Thế chấp
Trong đó:				
Vay dài hạn đến hạn trả	125.000.004			
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong - Chi nhánh Bắc Ninh				
Khoản vay 1	467.083.339	Đến ngày 05 tháng 02 năm 2024	Mua phương tiện vận tải	Thế chấp
Trong đó:				
Vay dài hạn đến hạn trả	294.999.996			
TỔNG CỘNG	1.239.454.137.482			
Trong đó:				
Vay dài hạn đến hạn trả	115.123.952.364			
Vay dài hạn	1.124.330.185.118			

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 tại ngày 30 tháng 06 năm 2022 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày
 Đơn vị: VND

24. VAY (tiếp theo)

24.3 Trái phiếu

<i>Tổ chức thu xếp phát hành</i>	<i>Ngày 30 tháng 06 năm 2022</i>	<i>Kỳ hạn trả gốc</i>	<i>Mục đích vay</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
Công ty Cổ phần Chứng khoán Phố Wall				
Ngày 31 tháng 12 năm 2021	150.000.000.000	24 tháng	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Chi phí phát hành trái phiếu chưa phân bổ	(4.908.965.522)			
TỔNG CỘNG	<u>145.091.034.478</u>			

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 tại ngày 30 tháng 06 năm 2022 và kỳ kế toán kết thúc cùng ngày
 Đơn vị: VND

25. VỐN CHỦ SỞ HỮU

25.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	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 kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2021							
Số dư đầu kỳ	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	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 kỳ	-	-	-	-	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)
Thay đổi 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)
Số dư cuối kỳ	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

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

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

Đơn vị: VND

25. VỐN CHỦ SỞ HỮU

25.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác của chủ sở hữu	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 kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2022							
Số dư đầu kỳ	3.582.012.080.000	1.105.361.088.710	(9.350.460.000)	5.083.303.511	941.845.416.666	2.138.573.614.618	7.763.525.043.505
Tăng vốn (*)	300.882.540.000	(300.882.540.000)	-	-	-	-	-
Góp vốn từ cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	62.863.400.000	62.863.400.000
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	299.146.273.042	177.266.002.353	476.412.275.395
Cổ tức bằng cổ phiếu (**)	236.406.510.000	-	-	-	(236.406.510.000)	-	-
Cổ tức trả cho cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	(48.675.070.176)	(48.675.070.176)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(24.127.979.127)	(13.594.178.410)	(37.722.157.537)
Tăng vốn khác	-	-	30.985.500.000	-	(30.985.500.000)	-	-
Thanh lý công ty con	-	-	-	(220.800.358)	95.749.558.886	58.253.570.753	153.782.329.281
Số dư cuối kỳ	4.119.301.130.000	804.478.548.710	21.635.040.000	4.862.503.153	1.045.221.259.467	2.374.687.339.138	8.370.185.820.468

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 tại ngày 30 tháng 06 năm 2022 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày
 Đơn vị: VND

25. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

25.2 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

	Lũy kế 6 tháng đầu năm 2022	Lũy kế 6 tháng đầu năm 2021
Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu		
Số dư đầu kỳ	3.582.012.080.000	3.224.710.220.000
Phát hành mới	537.289.050.000	357.301.860.000
Số dư cuối kỳ	<u>4.119.301.130.000</u>	<u>3.582.012.080.000</u>
Cổ tức đã công bố trong kỳ		
Cổ tức bằng cổ phiếu	236.406.510.000	-
Cổ tức đã trả cho cổ đông không kiểm soát	37.356.070.176	222.610.028.324

25.3 Cổ phiếu phổ thông

	Ngày 30 tháng 06 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
	Số cổ phiếu	Số cổ phiếu
Cổ phiếu được phép phát hành	411.930.113	358.201.208
Cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	411.930.113	358.201.208
Cổ phiếu đang lưu hành <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	411.930.113	358.201.208

Mệnh giá cổ phiếu là 10,000 VND/cổ phần.

25.4 Lãi trên cổ phiếu

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

	Quý 02/2022	Quý 02/2021	Lũy kế 6 tháng đầu năm 2022	Lũy kế 6 tháng đầu năm 2021
Lợi nhuận sau thuế	175.390.679.281	196.581.258.650	299.146.273.042	398.489.996.234
<i>Trừ: Quý khen thưởng, phúc lợi</i>	-	-	-	-
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	<u>175.390.679.281</u>	<u>196.581.258.650</u>	<u>299.146.273.042</u>	<u>398.489.996.234</u>
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân	411.930.113	336.998.680	411.930.113	329.774.983
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	<u>426</u>	<u>583</u>	<u>726</u>	<u>1.208</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 tại ngày 30 tháng 06 năm 2022 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày
 Đơn vị: VND

26. DOANH THU

26.1 Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Quý 02/2022	Quý 02/2021	Lũy kế 6 tháng đầu năm 2022	Lũy kế 6 tháng đầu năm 2021
Tổng doanh thu	1.295.717.563.896	1.083.532.356.788	2.159.195.240.365	2.145.809.494.822
<i>Trong đó:</i>				
Doanh thu dịch vụ bất động sản	712.451.395.453	939.111.009.884	1.505.471.116.902	1.814.458.625.769
Doanh thu từ bán căn hộ, nhà phố và đất nền	545.345.307.992	130.004.145.811	599.521.934.459	306.332.369.978
Doanh thu dịch vụ khác	37.920.860.451	14.417.201.093	54.202.189.004	25.018.499.075
Giảm trừ doanh thu	-	3.610.561.757	-	(18.047.213.721)
DOANH THU THUẬN	1.295.717.563.896	1.087.142.918.545	2.159.195.240.365	2.127.762.281.101

26.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Quý 02/2022	Quý 02/2021	Lũy kế 6 tháng đầu năm 2022	Lũy kế 6 tháng đầu năm 2021
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	10.655.089.889	10.749.095.575	20.906.603.915	18.668.515.846
Thu nhập từ thanh lý khoản đầu tư	1.467.857.049	806.226.812	1.467.857.049	806.226.812
TỔNG CỘNG	12.122.946.938	11.555.322.387	22.374.460.964	19.474.742.658

27. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Quý 02/2022	Quý 02/2021	Lũy kế 6 tháng đầu năm 2022	Lũy kế 6 tháng đầu năm 2021
Giá vốn dịch vụ bất động sản	205.221.703.349	259.059.853.423	412.143.481.040	485.656.164.670
Giá vốn bán căn hộ, nhà phố và đất nền	360.746.476.484	108.368.595.920	386.526.738.694	228.120.431.939
Giá vốn dịch vụ khác	34.708.222.180	9.341.702.495	48.509.807.899	17.364.946.404
TỔNG CỘNG	600.676.402.013	376.770.151.838	847.180.027.633	731.141.543.013

28. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Quý 02/2022	Quý 02/2021	Lũy kế 6 tháng đầu năm 2022	Lũy kế 6 tháng đầu năm 2021
Chi phí đi vay	27.726.532.645	17.676.725.885	54.582.349.692	29.635.860.922
Khác	161.128.519	33.146.854	206.128.519	82.867.135
TỔNG CỘNG	27.887.661.164	17.709.872.739	54.788.478.211	29.718.728.057

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 tại ngày 30 tháng 06 năm 2022 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày
 Đơn vị: VND

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

	Quý 02/2022	Quý 02/2021	Lũy kế 6 tháng đầu năm 2022	Lũy kế 6 tháng đầu năm 2021
Chi phí bán hàng	255.789.787.072	186.702.094.191	447.009.071.519	315.899.301.512
Chi phí lương	115.656.362.162	87.190.793.550	219.036.838.793	172.029.786.055
Chi phí quảng cáo môi giới	28.463.976.983	44.280.121.847	76.078.212.923	65.927.001.718
Chi phí hỗ trợ lãi vay	67.044.700.248	-	67.044.700.248	-
Chi phí khấu hao và hao mòn	2.785.382.872	855.022.803	5.288.452.600	1.486.336.325
Chi phí khác	41.839.364.807	54.376.155.991	79.560.866.955	76.456.177.414
Chi phí quản lý doanh nghiệp	162.233.097.758	131.930.050.793	294.019.876.057	242.004.637.973
Chi phí lương	80.970.710.813	63.549.622.341	160.143.949.493	126.952.822.009
Chi phí dịch vụ mua ngoài	23.398.793.346	18.498.014.146	43.131.922.030	35.889.436.704
Chi phí khấu hao và hao mòn	4.415.742.469	3.715.904.545	9.368.670.160	8.032.273.238
Chi phí dự phòng	26.249.145.001	20.006.775.858	27.039.145.001	20.006.775.858
Chi phí lợi thế thương mại	5.252.205.787	5.412.773.826	10.585.862.482	10.657.978.286
Chi phí khác	21.946.500.341	20.746.960.077	43.750.326.890	40.465.351.878
TỔNG CỘNG	418.022.884.830	318.632.144.984	741.028.947.576	557.903.939.485

30. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

	Quý 02/2022	Quý 02/2021	Lũy kế 6 tháng đầu năm 2022	Lũy kế 6 tháng đầu năm 2021
Thu nhập khác	7.610.754.355	23.656.802.833	23.505.749.637	29.440.306.208
Thu nhập từ phạt vi phạm và thanh lý hợp đồng	7.246.202.250	20.701.880.810	22.832.352.250	25.932.421.507
Khác	364.552.105	2.954.922.023	673.397.387	3.507.884.701
Chi phí khác	10.724.201.652	11.988.663.508	13.297.586.878	17.150.073.143
Chi phí phạt thanh lý và vi phạm hợp đồng	2.244.601.550	8.263.208.192	2.374.542.607	13.164.375.798
Chi phí phạt chậm nộp thuế	7.791.724.583	2.092.656.640	8.474.724.583	2.213.656.640
Khác	687.875.519	1.632.798.676	2.448.319.688	1.772.040.705
LỢI NHUẬN KHÁC	(3.113.447.297)	11.668.139.325	10.208.162.759	12.290.233.065

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

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

Đơn vị: VND

31. 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.

	Quý 02/2022	Quý 02/2021	Lũy kế 6 tháng đầu năm 2022	Lũy kế 6 tháng đầu năm 2021
Chi phí thuế TNDN hiện hành	65.083.408.826	90.894.174.614	142.006.482.975	187.702.954.996
Chi phí/ (thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	(64.688.258.314)	(4.517.730.527)	(69.638.347.702)	(574.492.123)
TỔNG CỘNG	395.150.512	86.376.444.087	72.368.135.273	187.128.462.873

32. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Những giao dịch trọng yếu của Nhóm Công ty với các bên liên quan trong kỳ nay và kỳ trước bao gồm:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Lũy kế 6 tháng đầu năm 2022	Lũy kế 6 tháng đầu năm 2021
Công ty Cổ phần Tập Đoàn Đất Xanh ("DXG")	Công ty mẹ	Doanh thu cung cấp dịch vụ môi giới	432.929.221	1.126.407.063
		Doanh thu cung cấp dịch vụ phần mềm	1.981.452.431	-
		Chi phí phân chia doanh thu	1.886.454.305	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hà An ("Hà An")	Công ty cùng Tập đoàn	Doanh thu cung cấp dịch vụ môi giới	165.921.872.912	279.808.025.220
		Chi phí thuê văn phòng	-	474.632.550
		Chi phí điện, nước	72.736.568	-
		Doanh thu dịch vụ quản lý	7.409.541.922	-
		Cho vay	100.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Vicco Sài Gòn ("Vicco")	Công ty cùng Tập đoàn	Lãi cho vay	668.493.150	-
		Chi phí thuê văn phòng	4.439.850.300	3.849.105.420

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

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

Đơn vị: VND

32. 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 nay và kỳ trước bao gồm (tiếp theo):

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Lũy kế 6 tháng đầu năm 2022</i>	<i>Lũy kế 6 tháng đầu năm 2021</i>
Công ty Cổ phần Xây dựng FBV ("FBV")	Công ty cùng Tập đoàn	Chi phí dịch vụ dự án	140.818.348	1.189.846.355

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Ngày 30 tháng 06 năm 2022</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
Phải thu ngắn hạn của khách hàng				
Hà An	Công ty cùng Tập đoàn	Doanh thu cung cấp dịch vụ môi giới	851.596.081.993	702.882.227.680
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Miền Bắc ("DTMB") FBV	Công ty cùng Tập đoàn	Doanh thu cung cấp dịch vụ môi giới	-	60.686.692.798
DXG	Công ty mẹ	Doanh thu cung cấp dịch vụ môi giới	5.710.591.000	12.210.591.000
			-	1.799.978.628
			857.306.672.993	777.579.490.106
Trả trước cho người bán ngắn hạn				
FBV	Công ty cùng Tập đoàn	Xây dựng nhà mẫu	30.121.588.656	13.715.521.156
DTMB	Công ty cùng Tập đoàn	Trả trước dịch vụ môi giới	-	1.320.282.500
DXG	Công ty mẹ	Trả trước dịch vụ môi giới	-	96.526.734
			30.121.588.656	15.132.330.390

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

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

Đơn vị: VND

32. 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)

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Ngày 30 tháng 06 năm 2022</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
<i>Phải thu ngắn hạn khác</i>				
Hà An	Công ty cùng Tập đoàn	Ký quỹ dự án	1.684.550.000.000	1.684.550.000.000
		Ký quỹ thuê mặt bằng	500.000.000	400.000.000
		Tạm hoàn ứng cho chủ đầu tư	2.029.332.000.684	1.578.882.475.033
		Lãi cho vay	668.493.150	-
DXG	Công ty mẹ	Ký quỹ	9.583.744.458	9.633.744.458
		Chi hộ	2.480.489.982	2.461.012.482
FBV	Công ty cùng Tập đoàn	Góp vốn theo HĐHTKD	145.956.720	13.545.956.720
Công ty TNHH Charm & CI Việt Nam	Công ty cùng Tập đoàn	Ký quỹ dự án	182.382.257.533	182.382.257.533
DTMB	Công ty cùng Tập đoàn	Ký quỹ dự án	3.300.000.000	3.500.000.000
Vicco	Công ty cùng Tập đoàn	Đặt cọc thuê văn phòng	855.356.760	855.356.760
			3.913.798.299.287	3.476.210.802.986
<i>Phải thu dài hạn khác</i>				
FBV	Công ty cùng Tập đoàn	Góp vốn theo HĐHTKD	14.185.405.800	14.185.405.800
Vicco	Công ty cùng Tập đoàn	Đặt cọc thuê văn phòng	196.914.960	196.914.960
			14.382.320.760	14.382.320.760

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 tại ngày 30 tháng 06 năm 2022 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày
 Đơn vị: VND

32. 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)

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Ngày 30 tháng 06 năm 2022</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
<i>Phải trả người bán ngắn hạn</i>				
DXG	Công ty mẹ	Lợi nhuận phân chia từ HĐHTKD	37.704.445.562	85.916.661.327
Công ty Cổ phần Đất Xanh E&C	Công ty cùng Tập đoàn	Chi phí dịch vụ dự án	8.146.323.191	12.146.323.191
Hà An	Công ty cùng Tập đoàn	Chi phí thuê mặt bằng	6.279.840	1.551.011.550
Vicco	Công ty cùng Tập đoàn	Chi phí thuê văn phòng	2.441.917.665	1.764.173.318
			48.298.966.258	101.378.169.386
<i>Phải trả ngắn hạn khác</i>				
DXG	Công ty mẹ	Góp vốn theo HĐHTKD	103.913.184.000	124.913.184.000
Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Dịch vụ Hà Thuận Hùng	Công ty cùng Tập đoàn	Góp vốn theo HĐHTKD	10.000.000.000	10.000.000.000
Hà An	Công ty cùng Tập đoàn	Phải trả dự án	8.535.927.286	2.611.369.904
FBV	Công ty cùng Tập đoàn	Ký quỹ	50.000.000	50.000.000
			122.499.111.286	137.574.553.904

Thu nhập và thù lao của các thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc:

	<i>Lũy kế 6 tháng đầu năm 2022</i>	<i>Lũy kế 6 tháng đầu năm 2021</i>
Lương và thưởng	2.067.000.000	2.830.869.866

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
tại ngày 30 tháng 06 năm 2022 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày
Đơn vị: VND

33. 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.

Giá áp dụng cho các giao dịch giữa các bộ phận được xác định trên cơ sở khách quan tương tự như với các bên thứ ba. Doanh thu, chi phí và kết quả kinh doanh của các bộ phận bao gồm các giao dịch giữa các bộ phận. Các giao dịch này được loại trừ khi lập báo cáo tài chính hợp nhất.

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

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

Đơn vị: VND

33. 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:

	Dịch vụ bất động sản	Đầu tư và phát triển bất động sản	Loại trừ	Tổng cộng
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 06 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 hiện hành				(187.702.954.996)
Thu nhập/chi phí 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 31 tháng 12 năm 2021				
Tài sản và công nợ				
Tài sản bộ phận	12.339.175.750.655	2.417.016.068.189	(1.330.726.969.363)	13.425.464.849.481
Tài sản không phân bổ				1.722.346.378.318
Tổng tài sản				15.147.811.227.799
Công nợ bộ phận	7.236.475.304.135	696.969.712.342	(1.319.257.681.971)	6.614.187.334.506
Công nợ không phân bổ				770.098.749.788
Tổng công nợ				7.384.286.084.294

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

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

Đơn vị: VND

33. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh (tiếp theo)

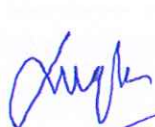

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Nhóm Công ty như sau (tiếp theo):

	Dịch vụ bất động sản	Đầu tư và phát triển bất động sản	Loại trừ	Tổng cộng
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2022				
Doanh thu thuần				
Doanh thu hoạt động kinh doanh	1.810.632.729.010	599.521.934.459	(250.959.423.104)	2.159.195.240.365
Kết quả hoạt động kinh doanh				
Lợi nhuận gộp của bộ phận	1.138.833.813.623	212.995.195.765	(39.813.796.656)	1.312.015.212.732
Chi phí không phân bổ				(741.028.947.576)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh				570.986.265.156
Doanh thu hoạt động tài chính				22.374.460.964
Chi phí tài chính				(54.788.478.211)
Lãi khác				10.208.162.759
Lợi nhuận trước thuế				548.780.410.668
Chi phí thuế TNDN hiện hành				(142.006.482.975)
Thu nhập/chi phí thuế TNDN hoãn lại				69.638.347.702
Lợi nhuận thuần sau thuế				476.412.275.395
Lợi ích cổ đông không kiểm soát				177.266.002.353
Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ				299.146.273.042
Vào ngày 30 tháng 06 năm 2022				
Tài sản và công nợ				
Tài sản bộ phận	12.358.121.299.169	3.951.763.497.351	(1.140.872.198.175)	15.169.012.598.345
Tài sản không phân bổ				1.896.895.510.576
Tổng tài sản				17.065.908.108.921
Công nợ bộ phận	7.365.267.625.904	1.868.758.655.304	(1.178.854.538.313)	8.055.171.742.894
Công nợ không phân bổ				640.550.545.559
Tổng công nợ				8.695.722.288.453

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
tại ngày 30 tháng 06 năm 2022 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày
Đơn vị: VND

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

Không có sự kiện nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty.



Phạm Võ Quang Đại
Người lập

Nguyễn Huỳnh Quang Tuấn
Kế toán trưởng

Phạm Thị Nguyên Thanh
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 07 năm 2022

