Công ty Cổ phần Tập đoàn 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 Tập đoàn 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 - 63

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Tập đoàn 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 Kinh doanh ("GCNĐKKD") số 0303104343 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 23 tháng 11 năm 2007, và các GCNĐKKD điều chỉnh sau đó.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ("HOSE") theo Quyết định số 161/QĐ-SGDHCM ngày 14 tháng 12 năm 2009.

Hoạt động kinh doanh chính trong kỳ hiện tại của Công ty là xây dựng, 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, Đường 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	
Ông Nguyễn Khánh Hưng	Phó chủ tịch	từ nhiệm ngày 11 tháng 1 năm 2021
Ông Trần Việt Anh	Thành viên	
Ông Lương Trí Thảo	Thành viên	từ nhiệm ngày 17 tháng 6 năm 2021
Ông Bùi Ngọc Đức	Thành viên	
Ông Hà Đức Hiếu	Thành viên	bổ nhiệm ngày 26 tháng 6 năm 2021
Bà Đỗ Thị Thái	Thành viên	bổ nhiệm ngày 26 tháng 6 năm 2021

BAN KIỂM TOÁN NỘI BỘ

Các thành viên Ban kiểm toán nội bộ trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Trần Việt Anh	Trưởng Ban
Ông Lương Trí Thảo	Thành viên
Ông Bùi Ngọc Đức	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 Bùi Ngọc Đức	Tổng Giám đốc
Ông Lương Trí Thảo	Phó Tổng Giám đốc
Bà Đỗ Thị Thái	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Trường Sơn	Phó Tổng Giám đốc
Ông Lê Hào	Phó Tổng Giám đốc
Ông Hà Đức Hiếu	Phó Tổng Giám đốc
Bà Bùi Thanh Thảo	Kế toán Trưởng

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 Bùi Ngọc Đức.

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 Tập đoàn Đất Xanh

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh ("Công ty") hân hạnh 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 "Tập đoàn") 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 Tập đoàn 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 Tập đoàn 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 Tập đoàn 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 Tập đoàn, 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 Tập đoàn 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 đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn 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 TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH * DAT XANH GROUP * MSDN: 0303104343 *

Bùi Ngọc Đức
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 30 tháng 7 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: 61281235/22661688/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 Tập đoàn Đất Xanh

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh ("Công ty") và các công ty con (sau đây gọi chung là "Tập đoàn") được lập ngày 30 tháng 7 năm 2021 và được trình bày từ trang 5 đến trang 63, 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 và 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 Tập đoàn 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 Tập đoàn 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.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam

M.S.D.N: 0200611808 - C.T.T.N.H.H
CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN ERNST & YOUNG VIỆT NAM
QUẬN T.P HỒ CHÍ MINH

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

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 30 tháng 7 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**		**24.143.044.642.746**	**19.723.041.845.371**
110	***I. Tiền và các khoản tương đương tiền***	***5***	***4.564.859.114.221***	***1.779.630.924.503***
111	1. Tiền		921.723.248.383	576.111.050.694
112	2. Các khoản tương đương tiền		3.643.135.865.838	1.203.519.873.809
120	***II. Đầu tư ngắn hạn***		***1.133.229.106.000***	***205.684.093.506***
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6	1.133.229.106.000	205.684.093.506
130	***III. Các khoản phải thu ngắn hạn***		***8.561.193.752.701***	***7.213.288.202.784***
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7	1.746.232.170.490	1.328.420.289.166
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	8	1.348.840.271.487	1.210.985.951.912
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	13	440.016.160.000	486.673.700.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	5.159.499.224.498	4.301.712.890.549
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	10	(133.394.073.774)	(114.504.628.843)
140	***IV. Hàng tồn kho***	***11***	***9.639.546.768.367***	***10.251.681.350.670***
141	1. Hàng tồn kho		9.639.546.768.367	10.251.681.350.670
150	***V. Tài sản ngắn hạn khác***		***244.215.901.457***	***272.757.273.908***
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	12	115.281.336.818	109.132.434.582
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		117.680.887.782	163.489.678.187
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		11.253.676.857	135.161.139

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**		**3.606.242.977.980**	**3.588.391.199.844**
210	***I. Các khoản phải thu dài hạn***		***1.344.272.733.909***	***670.602.385.825***
212	1. Trả trước cho người bán dài hạn		186.612.200	186.612.200
216	2. Phải thu dài hạn khác	9	1.344.086.121.709	670.415.773.625
220	***II. Tài sản cố định***		***377.031.630.599***	***355.093.829.173***
221	1. Tài sản cố định hữu hình	14	329.313.390.536	325.199.536.442
222	Nguyên giá		422.619.046.559	407.459.297.448
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(93.305.656.023)	(82.259.761.006)
227	2. Tài sản vô hình	15	47.718.240.063	29.894.292.731
228	Nguyên giá		62.031.491.329	41.511.368.523
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(14.313.251.266)	(11.617.075.792)
230	***III. Bất động sản đầu tư***	***16***	***123.433.302.523***	***127.683.159.471***
231	1. Nguyên giá		130.752.266.116	134.590.169.244
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(7.318.963.593)	(6.907.009.773)
240	***IV. Tài sản dở dang dài hạn***		***658.524.946.354***	***645.336.810.279***
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	17	658.524.946.354	645.336.810.279
250	***V. Đầu tư tài chính dài hạn***	***18***	***106.500.000.000***	***106.500.000.000***
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết		500.000.000	500.000.000
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		76.000.000.000	76.000.000.000
255	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		30.000.000.000	30.000.000.000
260	***VI. Tài sản dài hạn khác***		***996.480.364.595***	***1.683.175.015.096***
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	12	626.545.594.831	1.254.666.214.197
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	33.3	144.077.937.520	190.281.979.397
268	3. Tài sản dài hạn khác		1.390.000.000	1.390.000.000
269	4. Lợi thế thương mại	19	224.466.832.244	236.836.821.502
270	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**27.749.287.620.726**	**23.311.433.045.215**

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**		**14.752.298.799.499**	**14.227.392.345.541**
310	***I. Nợ ngắn hạn***		***10.840.255.307.531***	***10.318.520.823.984***
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	20	672.095.773.232	604.014.030.523
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	21	1.320.419.894.318	2.922.869.203.460
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	22	1.013.671.458.458	682.187.721.824
314	4. Phải trả người lao động		139.082.447.487	148.092.134.650
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	23	771.989.154.708	456.542.789.046
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	24	21.300.648.995	46.113.130.862
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	25	3.681.683.408.786	3.247.542.763.591
320	8. Vay ngắn hạn	26	3.077.031.271.287	2.068.948.248.001
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn		-	911.553.612
322	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		142.981.250.260	141.299.248.415
330	***II. Nợ dài hạn***		***3.912.043.491.968***	***3.908.871.521.557***
337	1. Phải trả dài hạn khác		1.627.389.000	9.517.213.835
338	2. Vay dài hạn	26	3.897.764.560.160	3.876.368.180.503
341	3. Thuế hoãn lại phải trả	33.3	7.408.919.143	4.572.459.023
342	4. Dự phòng phải trả dài hạn		5.242.623.665	18.413.668.196
400	**D. VỐN CHỦ SỞ HỮU**		**12.996.988.821.227**	**9.084.040.699.674**
410	***I. Vốn chủ sở hữu***	***27.1***	***12.996.988.821.227***	***9.084.040.699.674***
411	1. Vốn cổ phần		5.200.346.670.000	5.200.346.670.000
411a	- *Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết*		*5.200.346.670.000*	*5.200.346.670.000*
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		10.677.980.806	10.677.980.806
414	3. Vốn khác thuộc chủ sở hữu		32.030.490.000	21.830.490.000
415	4. Cổ phiếu quỹ		(2.500.560.000)	(2.500.560.000)
418	5. Quỹ đầu tư phát triển		82.466.447.657	82.466.447.657
421	6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		3.181.706.148.082	841.362.107.719
421a	- *Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước*		*2.351.692.544.516*	*1.337.217.868.518*
421b	- *Lợi nhuận (lỗ) sau thuế chưa phân phối kỳ này*		*830.013.603.566*	*(495.855.760.799)*
429	7. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		4.492.261.644.682	2.929.857.563.492
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**27.749.287.620.726**	**23.311.433.045.215**

Nguyễn Nhật Thiên
Người lập

Bùi Thanh Thảo
Kế toán trưởng

Bùi Ngọc Đức
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 7 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*
10	**1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**28.1**	**6.516.841.502.475**	**1.079.827.022.710**
11	**2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp**	**29**	**(2.824.912.711.862)**	**(358.715.038.994)**
20	**3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**3.691.928.790.613**	**721.111.983.716**
21	**4. Doanh thu hoạt động tài chính**	**28.2**	**45.896.001.853**	**38.343.717.447**
22	**5. Chi phí tài chính**	**30**	**(263.190.838.845)**	**(678.894.721.289)**
23	*Trong đó: Chi phí lãi vay*		*(252.015.001.702)*	*(140.501.339.538)*
24	**6. Phần lỗ trong công ty liên kết**		**-**	**(10.584.315.801)**
25	**7. Chi phí bán hàng**	**31**	**(1.263.804.543.209)**	**(184.696.804.414)**
26	**8. Chi phí quản lý doanh nghiệp**	**31**	**(337.936.486.039)**	**(209.652.962.976)**
30	**9. Lợi nhuận (lỗ) thuần từ hoạt động kinh doanh**		**1.872.892.924.373**	**(324.373.103.317)**
31	**10. Thu nhập khác**	**32**	**51.156.196.891**	**47.296.129.345**
32	**11. Chi phí khác**	**32**	**(20.221.036.481)**	**(20.510.989.362)**
40	**12. Lợi nhuận khác**	**32**	**30.935.160.410**	**26.785.139.983**
50	**13. Tổng lợi nhuận (lỗ) kế toán trước thuế**		**1.903.828.084.783**	**(297.587.963.334)**
51	**14. Chi phí thuế TNDN hiện hành**	**33.1**	**(665.469.978.013)**	**(104.160.794.952)**
52	**15. (Chi phí) thu nhập thuế TNDN hoãn lại**	**33.3**	**(49.040.501.997)**	**27.711.008.098**
60	**16. Lợi nhuận (lỗ) sau thuế TNDN**		**1.189.317.604.773**	**(374.037.750.188)**
61	**17. Lợi nhuận (lỗ) sau thuế của cổ đông công ty mẹ**		**830.013.603.566**	**(488.121.011.425)**
62	**18. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát**		**359.304.001.207**	**114.083.261.237**
70	**19. Lãi (lỗ) cơ bản trên cổ phiếu**	**27.4**	**1.601**	**(941)**
71	**20. Lãi (lỗ) suy giảm trên cổ phiếu**	**27.4**	**1.588**	**(941)**

Nguyễn Nhật Thiên	Bùi Thanh Thảo	Bùi Ngọc Đức
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 7 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 (lỗ) kế toán trước thuế**		**1.903.828.084.783**	**(297.587.963.334)**
	Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao và hao mòn	14, 15, 16, 19	35.896.103.003	24.302.408.833
03	Dự phòng		4.660.638.205	526.168.430.664
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(43.488.903.952)	(24.675.199.833)
06	Chi phí đi vay	30	261.140.658.624	151.168.027.110
08	**Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động**		**2.162.036.580.663**	**379.375.703.440**
09	Giảm các khoản phải thu		(1.677.982.830.568)	842.085.032.649
10	Tăng hàng tồn kho		612.134.582.303	(2.037.383.123.519)
11	Giảm các khoản phải trả		(1.242.115.478.049)	(126.876.604.530)
12	Tăng chi phí trả trước		675.940.026.975	(271.315.834.834)
14	Tiền lãi vay đã trả		(191.787.113.654)	(150.156.593.886)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	22	(314.425.201.842)	(121.410.052.673)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(56.940.651.900)	(55.251.860.179)
20	**Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh**		**(33.140.086.072)**	**(1.540.933.333.532)**
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định		(53.541.649.657)	(30.734.112.912)
22	Tiền thu do thanh lý tài sản cố định		(2.887.886.972)	503.725.752
23	Tiền chi cho vay, gửi tiết kiệm		(1.005.213.316.450)	(176.174.477.943)
24	Tiền thu hồi cho vay		124.325.843.956	901.858.206.426
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(614.257.622.549)	(160.000.000.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		2.168.975.154.780	26.496.137.406
27	Tiền thu lãi cho vay		44.211.208.088	52.808.598.140
30	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư**		**661.611.731.196**	**614.758.076.869**

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	Nhận vốn góp từ cổ đông không kiểm soát		1.355.196.701.418	362.405.013.794
32	Tiền trả lại vốn góp cho cổ đông không kiểm soát		-	(8.971.327.000)
33	Tiền thu từ đi vay	26	2.295.966.959.849	3.736.600.875.367
34	Tiền trả nợ gốc vay	26	(1.249.888.157.198)	(2.282.400.886.018)
36	Tiền chi trả cổ tức	27.2	(244.518.959.475)	(408.414.188.677)
40	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính**		**2.156.756.544.594**	**1.399.219.487.466**
50	**Tăng tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ**		**2.785.228.189.718**	**473.044.230.803**
60	**Tiền và tương đương tiền đầu kỳ**		**1.779.630.924.503**	**793.292.599.726**
70	**Tiền và tương đương tiền cuối kỳ**	**5**	**4.564.859.114.221**	**1.266.336.830.529**

Nguyễn Nhật Thiên	Bùi Thanh Thảo	Bùi Ngọc Đức
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 7 năm 2021

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

Công ty Cổ phần Tập đoàn 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 Kinh doanh ("GCNĐKKD") số 0303104343 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 23 tháng 11 năm 2007, và các GCNĐKKD điều chỉnh sau đó.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ("HOSE") theo Quyết định số 161/QĐ-SGDHCM ngày 14 tháng 12 năm 2009.

Hoạt động kinh doanh chính trong kỳ hiện tại của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") là xây dựng, kinh doanh bất động sản ("BĐS"), dịch vụ môi giới BĐS và các dịch vụ khác.

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

Số lượng nhân viên của Tập đoàn tại ngày 30 tháng 6 năm 2021 là 6.050 (ngày 31 tháng 12 năm 2020: 4.568).

Cơ cấu tổ chức

Cơ cấu tổ chức của Công ty bao gồm 6 công ty con trực tiếp và 68 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 bất động sản					
(1)	Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hà An ("Hà An")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	99,99	99,99
(2)	Công ty Cổ phần Vicco Sài Gòn ("Vicco Saigon")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	99,99	99,99
(3)	Công ty Cổ phần Hội An Invest ("Đất Xanh Hội An")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	99,99	99,99
(4)	Công ty Cổ phần Sài Gòn Riverview ("Saigon Riverview")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	99,99	99,99
(5)	Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Dịch vụ Hà Thuận Hùng ("Hà Thuận Hùng")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	99,97	99,97
(6)	Công ty TNHH Đầu tư Sài Gòn Riverside ("Saigon Riverside")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	75	75
(7)	Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Thăng Long ("Thăng Long Petrol")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	99,9	99,9
(8)	Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Thương mại Xuân Định ("Xuân Định")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	99,99	99,99
(9)	Công ty Cổ phần In Nông Nghiệp ("In Nông Nghiệp")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	99,99	99,99

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 bất động sản (tiếp theo)				
(10) Công ty Cổ phần Đầu tư Đất Viễn Đông ("Vidoland")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	99,99	99,99
(11) Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Hà An Land ("Hà An Land")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	100	100
(12) Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Tây Nam Bộ ("BĐS Tây Nam Bộ")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	99,99	99,99
(13) Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Nha Trang ("Dầu khí Nha Trang")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	99,87	99,87
(14) Công ty TNHH Charm & CI Việt Nam ("Charm & CI")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	100	100
(15) Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất Động sản Đông Nam Bộ ("BĐS Đông Nam Bộ")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	99,99	99,99
(16) Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Miền Đông ("BĐS Miền Đông")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	99,99	99,99
(17) Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Gia Long ("BĐS Gia Long")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	99,99	99,99
(18) Công ty TNHH MTV Smart City ("Smart City")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	100	100
(19) Công ty Cổ phần Bất động sản Bắc Miền Tây ("BĐS Bắc Miền Tây")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	51	51
(20) Công ty Cổ phần Bất Động Sản Bắc Bộ ("BĐS Bắc Bộ")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	51	51
(21) Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Miền Bắc ("DXI")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	99,9	99,9
(22) Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Ngọc Lễ ("Ngọc Lễ")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	75	75
(23) Công ty Cổ phần Địa ốc Indochine ("Indochine")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	51	99,99

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				
(24) Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh ("DXS")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	60,33	84,19
(25) Công ty Cổ phần Đất Xanh Miền Trung ("Đất Xanh Miền Trung")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	55	55
(26) 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
(27) 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
(28) 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
(29) 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
(30) Công ty Cổ phần Địa ốc Viethomes ("Viethomes")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(31) 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
(32) Công ty Cổ phần Bất động sản Bắc Trung Bộ ("BĐS Bắc Trung Bộ")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(33) Công ty Cổ phần Đô thị Thông minh Việt Nam ("Đất Xanh Đà Nẵng")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51,29	51,29
(34) Công ty Cổ phần Bất động sản Nam Miền Trung ("Đất Xanh Nam Miền Trung")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51,86	51,86
(35) Công ty Cổ phần Bất động sản Duyên Hải ("Đất Xanh Duyên Hải")	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)				
(36) Công ty Cổ phần Đất Xanh Nam Bộ ("Đất Xanh Nam Bộ")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	63	63
(37) Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ City Real ("City Real")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	60	60
(38) Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Saigon Real ("Saigon Real")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	60	60
(39) Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Emerald ("Đất Xanh Emerald")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(40) Công ty TNHH MTV Phát triển Đô thị ("Đất Xanh Quảng Ngãi")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100	100
(41) 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
(42) Công ty Cổ phần Bất động sản Cần Thơ ("BĐS 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 ("BĐS Nam Miền Tây")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(44) Công ty TNHH MTV Smart Property ("Smart Prop")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100	100
(45) Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Phát triển Nhà Đông Nam Bộ ("DNB House")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(46) 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	70,34	70,34
(47) Công ty TNHH Phát triển Đô thị Quảng Bình ("Đất Xanh Quảng Bình")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100	100
(48) Công ty TNHH Đất Mới Minh Hưng ("Đất Mới Minh Hưng"	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100	-
(49) Công ty Cổ phần Mặt Trời Cửu Long ("Mặt Trời Cửu Long")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	55	-

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)				
(50) Công ty Cổ phần Đất Xanh Premium ("Đất Xanh Premium")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	59	59
(51) Công ty Cổ phần BĐS Đất Xanh Plus ("Đất Xanh Plus")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	55	55
(52) Công ty Cổ phần Bất động sản Linkgroup ("Linkgroup")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	80,47	80,47
(53) Công ty TNHH Đầu tư Linkland ("Linkland")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100	100
(54) Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Linkhouse ("Linkhouse")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(55) Công ty Cổ phần Bất động sản Linkhouse Miền Trung ("Linkhouse Miền Trung")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(56) Công ty Cổ phần Bất động sản Linkhouse Tây Nam ("Linkhouse Tây Nam")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(57) Công ty Cổ phần Bất động sản Linkhouse Nghĩa Kỳ ("Linkhouse Nghĩa Kỳ")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100	100
(58) Công ty Cổ phần Bất động sản Ecohome ("Ecohome")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	99,99	99,99
(59) Công ty Cổ phần Bất động sản Kết Nối ("BĐS Kết Nối")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	52,71
(60) Công ty Cổ phần Hùng Vương ("Hùng Vương")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	62,2	51
(61) 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	60,36	51
(62) Công ty Cổ phần Dịch vụ và Địa ốc Vinahomes ("Vinahomes")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	87	-
(63) 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	-
(64) Công ty Cổ phần Công nghệ Dịch vụ Môi giới Ohio ("Ohio")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	87,1	-

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)				
(65) Công ty Cổ phần Bất động sản Đất Xanh International ("Đất Xanh International")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	64,9	-
(66) Công ty Cổ phần Bất động sản Redvn ("Redvn")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100	-
Lĩnh vực khác				
(67) Công ty Cổ phần Đất Xanh E&C ("E&C")	Xây dựng	Đang hoạt động	96,3	-
(68) Công ty Cổ phần Xây dựng FBV ("Xây dựng FBV")	Xây dựng	Đang hoạt động	51	51
(69) 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
(70) Công ty Cổ phần Công nghệ Thông tin Bất động sản Việt Nam ("Công nghệ Thông tin BĐS")	Phát triển công nghệ	Đang hoạt động	54	54
(71) Công ty Cổ phần Dịch vụ Quản lý Tài sản và Đầu tư Asahi Japan ("Asahi")	Quản lý tài sản và đầu tư BĐS	Đang hoạt động	51	51
(72) Công ty Cổ phần Dịch vụ Tài chính Bất động sản Tulip ("Tulip")	Dịch vụ tài chính	Đang hoạt động	60	60
(73) Công ty Cổ phần Công nghệ Cocome ("Cocome")	Phát triển công nghệ	Đang hoạt động	51	51
(74) 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 Tập đoàn 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.

2.2 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

Hình thức sổ kế toán được áp dụng của Tập đoàn là Nhật ký chung.

2.3 *Kỳ kế toán năm*

Kỳ kế toán năm của Tập đoàn 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 Tập đoàn 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 sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021.

Các công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Tập đoàn nắm quyền kiểm soát công ty con, và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Tập đoàn 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 Tập đoàn, 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 Tập đoàn 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 Tập đoàn, 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 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.

Tập đoàn 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
Nguyên vật liệu cho hợp đồng xây dựng	- 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 năm.

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. 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 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 Tập đoàn 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 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.

3.5 *Tài sản vô hình*

Tài sản vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản 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 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 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 vô hình, thể hiện giá trị của quyền sử dụng đất đã được Tập đoàn 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
Phầm mềm máy tính, trang web	3 – 6 năm

Tập đoàn không phân bổ giá trị quyền sử dụng đất khi quyền sử dụng đất có thời gian sử dụng lâu dài.

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

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, Tập đoàn 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 Tập đoàn 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 – 30 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.

3.8 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 Tập đoàn.

Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí trong kỳ 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. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.10 *Hợp nhất kinh doanh, mua tài sản và lợi thế thương mại*

Tập đoàn mua các công ty con sở hữu tài sản và có các hoạt động sản xuất kinh doanh. Tại thời điểm mua, Tập đoàn sẽ xác định việc mua công ty con có phải là giao dịch hợp nhất kinh doanh hay không. Giao dịch này được coi là hoạt động hợp nhất kinh doanh nếu công ty con có các hoạt động sản xuất kinh doanh gắn liền với tài sản được mua.

Nếu việc mua lại công ty con không phải là giao dịch hợp nhất kinh doanh, giao dịch đó được hạch toán như là một giao dịch mua một nhóm các tài sản và nợ phải trả. Giá phí mua được phân bổ vào các tài sản và nợ phải trả dựa trên giá trị hợp lý tương ứng của các tài sản và nợ phải trả, và không có lợi thế thương mại hay thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận.

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 những khoản nợ tiềm tàng phải gánh chịu trong hợp nhất kinh doanh của bên bị mua đều ghi nhận 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 phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận. Nếu giá phí hợp nhất kinh doanh thấp hơn giá trị hợp lý của tài sản thuần của bên bị mua, phần chênh lệch đó sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ. Sau ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định giá trị bằng nguyên giá 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 phải 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 số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong năm phát sinh.

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 Tập đoàn có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Tập đoàn. Thông thường, Tập đoàn 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 Tập đoàn 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. Tập đoàn 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 Tập đoàn 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 Tập đoàn và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán với Tập đoàn. 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 Tập đoàn trong trường hợp cần thiết.

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

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 kỳ 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 Tập đoàn đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

3.14 *Trái phiếu phát hành*

Trái phiếu có quyền chuyển đổi thành một số lượng cổ phiếu phổ thông cố định được phân loại là trái phiếu chuyển đổi và được phân chia thành nợ phải trả tài chính (cho phần thỏa thuận mang tính bắt buộc phải chi trả bằng tiền hoặc tài sản tài chính khác) và vốn chủ sở hữu (phần quyền chuyển đổi thành cổ phiếu trong một thời gian nhất định) theo điều khoản hợp đồng.

Loại trái phiếu có thể chuyển đổi thành một lượng cổ phiếu không xác định tại ngày đáo hạn (do phụ thuộc vào giá trị thị trường của cổ phiếu tại ngày đáo hạn) được kế toán như trái phiếu thường.

3.15 *Các khoản dự phòng*

Tập đoàn ghi nhận dự phòng khi có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) là kết quả của một sự kiện đã xảy ra trong quá khứ. Việc thanh toán nghĩa vụ nợ này có thể sẽ dẫn đến sự giảm sút về những lợi ích kinh tế và Tập đoàn có thể đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

3.16 *Cổ phiếu quỹ*

Các công cụ vốn chủ sở hữu được Tập đoàn mua lại (cổ phiếu quỹ) được ghi nhận theo nguyên giá và trừ vào vốn chủ sở hữu. Tập đoàn không ghi nhận các khoản lãi hay lỗ khi mua, bán, phát hành hoặc hủy các công cụ vốn chủ sở hữu của mình.

3.17 *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.

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

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

3.17 *Phân chia lợi nhuận* (tiếp theo)

- *Quỹ đầu tư phát triển*

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

- *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.

3.18 *Lãi (lỗ) trên cổ phiếu*

Lãi (lỗ) cơ bản trên mỗi cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế 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 (lỗ) suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế 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.

3.19 *Ghi nhận doanh thu*

Doanh thu được ghi nhận khi Tập đoàn 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 Tập đoàn 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.

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.

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

3.19 *Ghi nhận doanh thu* (tiếp theo)

Tiền lãi

Doanh thu được ghi nhận khi tiền lãi phát sinh trên cơ sở dồn tích (có tính đến lợi tức mà tài sản đem lại) trừ khi khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn.

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.

3.20 *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.

Tập đoàn chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi Tập đoàn có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và Tập đoàn 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.

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

3.20 *Thuế* (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

Tập đoàn chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Tập đoàn 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 Tập đoàn dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

3.21 *Các bên liên quan*

Các bên được coi là bên liên quan của Tập đoàn 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 Tập đoàn và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan nêu trên có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm cả các thành viên mật thiết trong gia đình của họ.

3.22 *Thông tin bộ phận*

Một bộ phận là một cấu phần có thể xác định riêng biệt của Tập đoàn 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 Tập đoàn bao gồm dịch vụ môi giới bất động sản, đầu tư và phát triển dự án bất động sản và dịch vụ xây dựng.

4. SỰ KIỆN QUAN TRỌNG TRONG KỲ

4.1 *Chào bán cổ phiếu lần đầu ra công chúng của Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh ("DXS")*

Vào ngày 29 tháng 4 năm 2021, Công ty đã hoàn tất chuyển nhượng 35.730.186 cổ phiếu DXS theo kế hoạch chào bán cổ phiếu lần đầu ra công chúng của DXS căn cứ vào Nghị quyết Đại hội Đồng cổ đông số 02/2021/NQ-DXS/ĐHĐCĐ của DXS ngày 27 tháng 1 năm 2021. Theo đó, Công ty cũng chuyển nhượng thêm 69.902.504 cổ phiếu DXS vào ngày 29 tháng 4 năm 2021 và 5 tháng 5 năm 2021.

Ngoài ra, vào ngày 7 tháng 5 năm 2021, Hà An, công ty con, đã nhận chuyển nhượng 14.500.000 cổ phiếu DXS.

4.2 *Kế hoạch phát hành trái phiếu quốc tế*

Vào ngày 26 tháng 6 năm 2021, Đại hội Đồng Cổ đông Công ty đã thông qua kế hoạch phát hành trái phiếu quốc tế theo Nghị quyết số 01-1/2021-NQ.ĐHĐCĐ-DXG với tổng giá trị phát hành dự kiến tối đa là 300.000.000 Đô la Mỹ. Vào ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Công ty đang trong quá trình thực hiện các công việc cần thiết nhằm phát hành thành công các trái phiếu này.

4.3 *Nhận chuyển nhượng cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Phước Sơn ("Phước Sơn")*

Vào ngày 18 tháng 6 năm 2021, Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hà An, công ty con, đã ký thỏa thuận nhận chuyển nhượng toàn bộ cổ phần của Phước Sơn với tổng giá mua là 1.680.000.000.000 VND

Vào ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Tập đoàn đang trong quá trình thực hiện các thủ tục cần thiết nhằm hoàn tất việc nhận chuyển nhượng này.

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	*Ngày 31 tháng 12 năm 2020*
Tiền mặt	11.140.377.643	13.492.497.656
Tiền gửi ngân hàng	910.582.870.740	562.618.553.038
Các khoản tương đương tiền *(*)*	3.643.135.865.838	1.203.519.873.809
TỔNG CỘNG	**4.564.859.114.221**	**1.779.630.924.503**

(*) 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 0,5 - 4%/ năm.

6. ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	*Ngày 31 tháng 12 năm 2020*
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn *(i)*	635.538.788.580	205.684.093.506
Trái phiếu *(ii)*	497.690.317.420	-
TỔNG CỘNG	**1.133.229.106.000**	**205.684.093.506**

(i) 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 từ 3,3 đến 7,3%/ năm. Khoản tiền gửi ngân hàng trị giá 143.537.409.953 VND được dùng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay ngắn hạn *(Thuyết minh số 26.1)*.

(ii) Chi tiết các khoản đầu tư trái phiếu được trình bày như sau:

Tổ chức phát hành	*Ngày 30 tháng 6 năm 2021*	*Số lượng trái phiếu*	*Lãi suất (%)*	*Ngày đáo hạn*
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Thế Kỷ *(*)*	298.128.700.000	2.900.000	11	Ngày 26 tháng 3 năm 2024
Công ty Cổ phần Năng lượng Bắc Hà	151.554.814.220	1.446.745	10	Ngày 11 tháng 11 năm 2023
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	48.006.803.200	46.300	10,8	Ngày 25 tháng 6 năm 2024
TỔNG CỘNG	**497.690.317.420**			

(*) Công ty có quyền trả lại một phần hoặc toàn bộ trái phiếu đang nắm giữ và hưởng lãi suất 8%/năm, sau 30 ngày kể từ ngày mua trái phiếu này.

Trái phiếu trị giá 7.000.000.000 VND được dùng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay ngắn hạn *(Thuyết minh số 26.1)*.

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	1.743.919.526.615	1.180.035.957.962
- *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*	*92.356.066.679*	*80.627.557.075*
- *Công ty Cổ phần Bắc Phước Kiển*	*77.130.667.887*	*65.629.886.721*
- *Công ty TNHH IDE Việt Nam*	*71.886.015.215*	*71.886.015.215*
- *Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đại Thịnh Phát*	*63.261.489.675*	*64.196.598.331*
- *Công ty Cổ phần Bất động sản Hiệp Phú Land*	*52.270.550.023*	*54.110.550.023*
- *Công ty TNHH MTV Setia Lái Thiêu*	*43.213.207.785*	*79.609.740.873*
- *Các khách hàng cá nhân mua căn hộ, nhà phố*	*613.839.254.104*	*342.326.801.222*
- *Các khách hàng khác*	*575.559.787.716*	*267.246.320.971*
Phải thu từ bên liên quan *(Thuyết minh số 34)*	2.312.643.875	148.384.331.204
TỔNG CỘNG	**1.746.232.170.490**	**1.328.420.289.166**
Dự phòng phải thu ngắn hạn của khách hàng *(Thuyết minh số 11)*	(105.129.564.240)	(99.740.119.309)
GIÁ TRỊ THUẦN	**1.641.102.606.250**	**1.228.680.169.857**

Các khoản phải trị giá 400.854.335.000 VND được dùng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay ngắn hạn *(Thuyết minh số 26.1).*

8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	*Ngày 31 tháng 12 năm 2020*
Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn	564.864.845.685	564.864.845.685
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư và Thương mại Thăng Long	205.514.610.011	205.514.610.011
Trả trước cho các cá nhân	135.043.852.604	25.957.754.725
Sở Tài chính Tỉnh Quảng Bình	116.577.025.000	116.577.025.000
Tổng Công ty Xây dựng Thủy lợi 4 - CTCP	91.490.048.921	91.490.048.921
Công ty TNHH MTV Xây lắp Kỹ thuật Điện cơ Mạnh Tín	17.398.453.044	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons	7.343.937.207	-
Công ty Cổ phần Xây dựng và Dịch vụ Thương mại Tuấn Quỳnh	5.206.546.280	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC	5.000.000.000	-
Các nhà cung cấp khác	200.400.952.735	206.581.667.570
TỔNG CỘNG	**1.348.840.271.487**	**1.210.985.951.912**
Dự phòng trả trước cho người bán ngắn hạn *(Thuyết minh số 11)*	(2.265.420.680)	(2.265.420.680)
GIÁ TRỊ THUẦN	**1.346.574.850.807**	**1.208.720.531.232**

9. PHẢI THU KHÁC

VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	*Ngày 31 tháng 12 năm 2020*
Ngắn hạn		
Ký quỹ, ký cược và thanh toán hộ cho các hợp đồng tiếp thị và phân phối dự án bất động sản	3.580.538.036.100	3.102.702.580.605
- *Dự án Tiến Hải City Center*	*707.999.000.000*	-
- *Dự án Đất Quảng Riverside*	*334.084.504.245*	*752.990.401.153*
- *Dự án Green Pearl Bắc Ninh*	*185.633.595.963*	*211.400.870.664*
- *Dự án Phương Đông Vân Đồn*	*179.798.559.052*	-
- *Dự án Saigon Gateway*	*175.303.419.972*	*175.303.419.972*
- *Dự án Sông Núi Vĩnh Trung*	*147.826.256.000*	*147.826.256.000*
- *Dự án KĐT Ngọc Dương*	*147.606.305.808*	*99.284.019.414*
- *Dự án KĐT Phú Mỹ An*	*135.397.585.696*	*163.564.902.196*
- *Dự án Dragon Smart Ctiy*	*119.322.646.242*	*73.767.919.673*
- *Dự án Eurowindow Gia Lâm*	*86.059.200.000*	-
- *Dự án Bình Nguyên*	*80.500.000.000*	*80.500.000.000*
- *Dự án Kim Dinh IV*	*70.000.000.000*	*70.000.000.000*
- *Dự án Tuyên Sơn*	*65.424.710.618*	*77.313.960.359*
- *Dự án Sunshine Avenue*	*62.923.551.706*	*56.639.331.537*
- *Dự án Hưng Thịnh Sunshine*	*45.179.472.100*	-
- *Dự án Khu dân cư Đô thị Yên Thanh*	*41.000.000.000*	*70.000.000.000*
- *Dự án Green Town*	*35.839.069.754*	*35.839.069.754*
- *Dự án Green Dragon City*	*29.324.736.000*	*30.000.000.000*
- *Dự án Saigon Skyview*	*24.800.000.000*	*24.800.000.000*
- *Khác*	*906.515.422.944*	*1.033.472.429.883*
Vốn góp các hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD")	613.653.024.356	428.378.798.158
- *Công ty Cổ phần Grand Property*	*217.382.257.533*	*217.382.257.533*
- *Công ty Cổ phần Sản xuất Dịch vụ Thương mại Ngô Đức*	*131.500.000.000*	-
- *Công ty Cổ phần Da Sài Gòn*	*69.400.000.000*	-
- *Bùi Minh Sang*	*61.839.280.000*	*61.839.280.000*
- *Công ty Cổ phần Anh Việt Mỹ*	*24.855.286.187*	*24.855.286.187*
- *Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn*	*14.733.193.826*	*14.733.193.826*
- *Công ty Cổ phần Vina Holdings*	-	*71.000.000.000*
- *Công ty TNHH MTV Setia Lái Thiêu*	-	*14.966.154.438*
- *Khác*	*93.943.006.810*	*23.602.626.174*
Tạm ứng đầu tư và nhận chuyển nhượng dự án	352.203.660.709	251.455.655.730
- *Nguyễn Đức Lâm*	*120.000.000.000*	-
- *Lương Trí Tú*	*125.187.725.832*	*57.245.265.000*
- *Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Việt Tín*	*48.600.000.000*	*48.600.000.000*
- *Công ty TNHH Địa Ốc Thu Đại Thành*	*30.900.000.000*	*30.900.000.000*
- *Tô Hoàng Anh*	-	*91.154.100.000*
- *Khác*	*27.515.934.877*	*23.556.290.730*
Tạm ứng nhân viên	273.136.094.687	175.112.569.452
Phải thu chuyển nhượng cổ phần	78.170.000.000	79.870.000.000
Phải thu lãi từ cho vay	7.628.987.751	8.584.496.271
Khác	254.169.420.895	255.608.790.333
	5.159.499.224.498	4.301.712.890.549

9. PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)

VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	*Ngày 31 tháng 12 năm 2020*
Dài hạn		
Vốn góp các HĐHTKD	1.291.965.877.035	586.212.000.000
- *Tô Hoàng Anh*	*609.111.910.000*	-
- *Công ty Cổ phần Phú Tâm Minh*	*350.712.000.000*	*350.712.000.000*
- *Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Du lịch Khang Hưng*	*145.600.000.000*	*128.600.000.000*
- *Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Bất động sản Ngôi Sao Phương Nam*	*81.827.000.000*	*106.900.000.000*
- *Công ty Cổ phần Vina Holdings*	*71.000.000.000*	-
- *Công ty TNHH MTV Setia Lái Thiêu*	*33.714.967.035*	-
Ký quỹ, ký cược	12.069.059.674	43.236.048.599
Khác	40.051.185.000	40.967.725.026
	1.344.086.121.709	670.415.773.625
TỔNG CỘNG	**6.503.585.346.207**	**4.972.128.664.174**
Dự phòng phải thu khác *(Thuyết minh số 11)*	(25.999.088.854)	(12.499.088.854)
GIÁ TRỊ THUẦN	**6.477.586.257.353**	**4.959.629.575.320**
Trong đó:		
Phải thu bên khác	*5.734.433.907.621*	*4.798.279.926.047*
Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 34)	*743.152.349.732*	*161.349.649.273*

10. DỰ PHÒNG PHẢI THU NGẮN HẠN KHÓ ĐÒI

VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	*Ngày 31 tháng 12 năm 2020*
Dự phòng các khoản phải thu	105.129.564.240	99.740.119.309
Dự phòng các khoản đặt cọc, ký quỹ	25.999.088.854	12.499.088.854
Dự phòng trả trước cho người bán	2.265.420.680	2.265.420.680
TỔNG CỘNG	**133.394.073.774**	**114.504.628.843**

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	114.504.628.843	29.125.946.374
Cộng: Dự phòng trích lập trong kỳ	20.292.984.441	-
Trừ: Giảm do thanh lý công ty con	(1.203.539.510)	-
Trừ: Hoàn nhập dự phòng trong kỳ	(200.000.000)	(50.000.000)
Số cuối kỳ	133.394.073.774	29.075.946.374

11. HÀNG TỒN KHO

VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	*Ngày 31 tháng 12 năm 2020*
Bất động sản dở dang *(i)*	8.590.204.465.684	9.620.347.821.442
Bất động sản thành phẩm	553.318.377.220	47.590.171.659
- *Dự án Opal Boulevard*	*379.658.024.255*	-
- *Dự án Gem Sky World*	*126.070.181.306*	-
- *Dự án Lux Garden*	*29.291.978.221*	*29.291.978.221*
- *Dự án Khu dân cư nút giao thông Phó Đức Chính và Ngô Quyền*	*11.980.334.902*	*11.980.334.902*
- *Dự án An Viên*	*4.235.209.583*	*4.235.209.583*
- *Dự án Sunview 1, 2*	*2.082.648.953*	*2.082.648.953*
Bất động sản hàng hóa *(ii)*	269.482.858.246	301.104.152.951
Các công trình xây dựng dở dang	192.634.066.953	262.291.725.150
Nguyên vật liệu xây dựng	27.540.901.959	17.220.673.087
Công cụ, dụng cụ	4.410.691.525	2.107.016.251
Hàng hóa	1.955.406.780	1.019.790.130
TỔNG CỘNG	**9.639.546.768.367**	**10.251.681.350.670**

(i) Chi tiết bất động sản dở dang được trình bày như sau:

VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	*Ngày 31 tháng 12 năm 2020*
Dự án Gem Sky World	3.233.790.568.810	3.553.321.555.191
Dự án Gem Riverside	1.559.502.096.126	1.558.225.957.684
Dự án Lamaison	530.434.664.420	488.882.586.666
Dự án Tuyên Sơn	386.398.913.334	323.535.788.444
Dự án Phố Mơ	382.586.119.582	382.581.840.472
Dự án Opal City	371.202.204.408	371.202.204.408
Dự án Hàm Thuận Bắc	228.143.478.956	227.300.167.185
Dự án Sunview Sky	202.150.197.634	202.093.255.930
Dự án Opal Skyline	251.219.493.602	197.443.651.481
Dự án St. Morizt	246.181.845.055	188.564.396.858
Dự án Đất Quảng Riverside	183.783.800.289	8.587.877.041
Dự án Khu dân cư Yên Thanh	174.923.734.177	163.308.176.944
Dự án Cityview	145.189.605.764	143.309.499.173
Dự án Luxstar	119.860.831.517	119.656.286.062
Dự án One River - Phú Mỹ An	116.310.588.262	116.754.823.267
Dự án Hiệp Bình Phước - Thủ Đức	111.644.950.104	111.644.950.104
Dự án Lavela Garden	96.347.881.209	95.256.972.118
Dự án C1	52.927.725.092	49.159.657.665
Dự án Lakeside	44.379.862.748	44.740.214.823
Dự án C2	41.649.022.608	41.101.724.063
Dự án Opal Boulevard	-	1.199.119.197.188
Khác	111.576.881.987	34.557.038.675
TỔNG CỘNG	**8.590.204.465.684**	**9.620.347.821.442**

Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với một số dự án được dùng làm tài sản thế chấp cho các khoản vay dài hạn ngân hàng và phát hành trái phiếu *(Thuyết minh số 26.2 và 26.3)*.

11. HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)

(ii) Khoản này thể hiện giá trị các lô đất mà Tập đoàn đã mua nhằm mục đích bán lại trong tương lai.

Chi phí lãi vay vốn hóa

Trong kỳ, Tập đoàn đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là 135.959.482.680 VND (kỳ trước: 190.433.235.292 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 Tập đoàn.

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	86.949.150.672	90.059.228.118
Công cụ, dụng cụ	14.139.806.774	6.329.118.484
Chi phí thuê văn phòng	4.268.209.987	1.651.698.899
Khác	9.924.169.385	11.092.389.081
	115.281.336.818	109.132.434.582
Dài hạn		
Chi phí hoa hồng môi giới và nhà mẫu	567.559.457.957	1.183.929.451.907
Công cụ, dụng cụ	16.671.429.740	19.635.537.573
Chi phí sửa chữa văn phòng	15.101.918.656	11.463.102.441
Khác	27.212.788.478	39.638.122.276
	626.545.594.831	1.254.666.214.197
TỔNG CỘNG	**741.826.931.649**	**1.363.798.648.779**

13. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	*Ngày 31 tháng 12 năm 2020*
Công ty TNHH Đầu tư Xuất Nhập Khẩu Tổng hợp Đức Mai	439.252.000.000	486.000.000.000
Công ty TNHH Địa ốc Thu Đại Thành	764.160.000	673.700.000
TỔNG CỘNG	**440.016.160.000**	**486.673.700.000**

Các khoản cho vay ngắn hạn được tính theo lãi suất thị trường áp dụng cho từng khoản.

14. 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	257.470.309.075	23.587.519.969	95.866.193.845	27.430.915.021	3.104.359.538	407.459.297.448
Mua trong kỳ	12.506.792.810	685.197.256	8.393.137.238	833.460.463	127.291.546	22.545.879.313
Mua công ty con	-	499.809.363	3.077.081.818	954.761.500	-	4.531.652.681
Thanh lý	-	(36.809.091)	(7.006.652.816)	(228.705.455)	-	(7.272.167.362)
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	269.977.101.885	24.735.717.497	96.034.116.356	28.774.234.337	3.097.876.484	422.619.046.559
Trong đó:						
Đã khấu hao hết	-	*5.014.936.842*	*7.175.015.275*	*1.284.339.270*	-	*13.474.291.387*
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	(17.365.726.594)	(7.086.058.212)	(43.610.125.991)	(12.467.196.327)	(1.730.653.882)	(82.259.761.006)
Khấu hao trong kỳ	(1.995.125.008)	(5.804.782.634)	(6.844.339.721)	(2.588.777.787)	(301.122.750)	(17.534.147.900)
Mua công ty con	-	(208.550.972)	(1.595.620.784)	(338.534.915)	-	(2.142.706.671)
Thanh lý	-	22.494.450	6.276.349.548	195.789.272	-	6.494.633.270
Thanh lý công ty con	-	-	1.783.939.884	217.684.660	134.701.740	2.136.326.284
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2021	(19.360.851.602)	(13.076.897.368)	(43.989.797.064)	(14.981.035.097)	(1.897.074.892)	(93.305.656.023)
Giá trị còn lại:						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	240.104.582.481	16.501.461.757	52.256.067.854	14.963.718.694	1.373.705.656	325.199.536.442
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2021	250.616.250.283	11.658.820.129	52.044.319.292	13.793.199.240	1.200.801.592	329.313.390.536
Trong đó:						
Thế chấp để đảm bảo các khoản vay (Thuyết minh số 26.1 và 26.2)	-	-	*31.280.961.527*	-	-	*31.280.961.527*

15. TÀI SẢN VÔ HÌNH

VND

	Quyền sử dụng đất	*Phần mềm*	*Trang web*	*Tài sản khác*	*Tổng cộng*
Nguyên giá:					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	14.212.999.235	26.110.469.683	657.166.005	530.733.600	41.511.368.523
Mua trong kỳ	19.147.622.806	766.500.000	406.000.000	-	20.320.122.806
Mua công ty con	-	200.000.000	-	-	200.000.000
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2021	33.360.622.041	27.076.969.683	1.063.166.005	530.733.600	62.031.491.329
Trong đó:					
Đã hao mòn hết	-	*222.000.000*	*1.063.166.005*	*530.733.600*	*1.815.899.605*
Giá trị hao mòn lũy kế:					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	-	(10.533.927.866)	(657.166.005)	(425.981.921)	(11.617.075.792)
Hao mòn trong kỳ	(106.886.507)	(2.051.324.520)	(263.472.771)	(104.751.679)	(2.526.435.477)
Mua công ty con	-	(169.739.997)	-	-	(169.739.997)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2021	(106.886.507)	(12.754.992.383)	(920.638.776)	(530.733.600)	(14.313.251.266)
Giá trị còn lại:					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	14.212.999.235	15.576.541.817	-	104.751.679	29.894.292.731
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2021	33.253.735.534	14.321.977.300	142.527.229	-	47.718.240.063

16. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

VND

	Nhà cửa và vật kiến trúc
Nguyên giá:	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	134.590.169.244
Mua mới	12.243.857.327
Thanh lý	(16.081.760.455)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2021	130.752.266.116
Giá trị khấu hao lũy kế:	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	(6.907.009.773)
Khấu hao trong kỳ	(1.331.053.301)
Thanh lý	919.099.481
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2021	(7.318.963.593)
Giá trị còn lại:	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	127.683.159.471
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2021	123.433.302.523

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	4.910.517.261	3.623.465.106
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm	1.331.053.301	768.631.470

Các khoản tiền thuê thu được hàng năm trong tương lai được trình bày trong Thuyết minh số 35.

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.

17. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	*Ngày 31 tháng 12 năm 2020*
Dự án Sân Golf và Khu Biệt thự sinh thái tại Nha Trang	566.083.964.697	566.007.175.279
Dự án Opal Tower	33.026.326.411	33.012.209.774
Chi phí dự án khác	59.414.655.246	46.317.425.226
TỔNG CỘNG	**658.524.946.354**	**645.336.810.279**

18. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	*Ngày 31 tháng 12 năm 2020*
Đầu tư vào công ty liên kết *(Thuyết minh số 18.1)*	500.000.000	500.000.000
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác *(Thuyết minh số 18.2)*	76.000.000.000	76.000.000.000
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn *(Thuyết minh số 18.3)*	30.000.000.000	30.000.000.000
TỔNG CỘNG	**106.500.000.000**	**106.500.000.000**

18.1 Đầu tư vào công ty liên kết

Chi tiết khoản đầu tư vào công ty liên kết như sau:

		Ngày 30 tháng 6 năm 2021 và ngày 31 tháng 12 năm 2020	
Tên công ty liên kết	*Lĩnh vực kinh doanh*	*Tỷ lệ lợi ích %*	*Giá trị ghi sổ VND*
Công ty TNHH REIC	Kinh doanh BĐS	40	500.000.000

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

18.2 *Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác*

Chi tiết về khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác như sau:

		Ngày 30 tháng 6 năm 2021 và ngày 31 tháng 12 năm 2020	
	Lĩnh vực kinh doanh	*Tỷ lệ biểu quyết*	*Giá trị ghi sổ*
		%	*VND*
Phú Lạc Phú Quốc	Dịch vụ du lịch	19	76.000.000.000

18.3 *Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

Đầu tư 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 26.1)*.

19. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

	VND
Nguyên giá:	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	290.089.326.457
Tăng do mua công ty con	2.134.477.060
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2021	292.223.803.517
Phân bổ lũy kế:	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	(53.252.504.955)
Phân bổ trong kỳ	(14.504.466.318)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2021	(67.756.971.273)
Giá trị còn lại:	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	236.836.821.502
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2021	224.466.832.244

20. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	*Ngày 31 tháng 12 năm 2020*
Phải trả bên thứ ba	672.095.773.232	603.847.038.614
- *Công ty TNHH Xây dựng Trung Quốc (Đông Nam Á)*	*102.420.081.741*	*62.387.095.516*
- *Công ty TNHH Kim Hưng Phát*	*34.453.274.717*	*37.790.284.704*
- *Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại Phước Thành*	*30.563.920.050*	*14.930.282.173*
- *Công ty TNHH Xây dựng Cơ khí Sản xuất Thương mại Dịch vụ Tín Nghĩa Đức*	*26.696.348.516*	-
- *Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Hiệp Phong*	*24.277.254.396*	*22.520.612.644*
- *Công ty Cổ phần Hawee Cơ điện*	*23.984.253.301*	*16.243.413.357*
- *Công ty Cổ phần Vật tư Thiết bị và Đầu tư Xây dựng M.E.I*	*16.518.241.209*	*26.379.845.523*
- *Khác*	*413.182.399.302*	*423.595.504.697*
Phải trả bên liên quan	-	166.991.909
TỔNG CỘNG	**672.095.773.232**	**604.014.030.523**

21. 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	1.264.275.884.017	2.768.291.310.765
Khách hàng khác trả tiền trước	56.144.010.301	152.976.346.683
Bên liên quan trả tiền trước	-	1.601.546.012
TỔNG CỘNG	**1.320.419.894.318**	**2.922.869.203.460**

22. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	*Tăng trong năm*	*Giảm trong năm*	*Tăng do mua công ty con*	*Giảm do thanh lý công ty con*	*Ngày 30 tháng 6 năm 2021*
Thuế giá trị gia tăng	189.388.796.007	410.791.258.628	(429.872.972.716)	1.245.462.091	(977.641.068)	170.574.902.942
Thuế TNDN	451.474.435.816	665.469.978.013	(314.425.201.842)	-	-	802.519.211.987
Thuế thu nhập cá nhân	36.439.906.509	86.866.083.620	(86.343.406.790)	224.637.471	(425.128.741)	36.762.092.069
Khác	4.884.583.492	6.998.315.120	(8.043.867.117)	-	(23.780.035)	3.815.251.460
TỔNG CỘNG	**682.187.721.824**	**1.170.125.635.381**	**(838.685.448.465)**	**1.470.099.562**	**(1.426.549.844)**	**1.013.671.458.458**

23. 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	461.881.195.028	251.561.405.481
Chi phí lãi vay	167.511.950.515	107.284.062.467
Phí môi giới	60.182.473.275	30.858.541.843
Khác	82.413.535.890	66.838.779.255
TỔNG CỘNG	**771.989.154.708**	**456.542.789.046**

24. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN NGẮN HẠN

VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	*Ngày 31 tháng 12 năm 2020*
Doanh thu từ dịch vụ bất động sản	18.466.401.904	44.709.904.620
Doanh thu về phí quản lý	2.834.247.091	1.403.226.242
TỔNG CỘNG	**21.300.648.995**	**46.113.130.862**

25. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	*Ngày 31 tháng 12 năm 2020*
Nhận đặt cọc của khách hàng cá nhân mua căn hộ	1.329.988.124.606	1.313.001.811.979
Thu hộ tiền cho chủ đầu tư dự án	1.955.499.162.114	1.486.634.510.596
Nhận vốn góp HĐHTKD	178.256.863.145	251.294.575.849
- *Nguyễn Quang Minh*	*20.000.000.000*	*20.000.000.000*
- *Dương Thị Thu Hà*	*16.531.500.000*	-
- *Nguyễn Thị Huyền Thơm*	*13.000.000.000*	-
- *Hoàng Thị Kim Dung*	*10.000.000.000*	-
- *Mai Thị Nghĩa Tâm*	*10.000.000.000*	-
- *Nguyễn Thị Mai Loan*	*8.950.000.000*	-
- *Công ty TNHH Đầu tư Xuất Nhập Khẩu Đức Mai*	-	*200.000.000.000*
- *Khác*	*99.775.363.145*	*31.294.575.849*
Nhận đặt cọc, ký quỹ, ký cược ngắn hạn	105.133.596.015	93.067.645.567
Phải trả các khoản đầu tư	48.968.725.777	52.286.114.777
- *Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng và Đô thị Dầu khí*	*46.726.595.200*	*46.726.595.200*
- *Khác*	*2.242.130.577*	*5.559.519.577*
Thu hộ phí bảo trì từ khách hàng mua căn hộ	39.180.619.521	432.296.199
Khác	24.656.317.608	50.825.808.624
TỔNG CỘNG	**3.681.683.408.786**	**3.247.542.763.591**
Trong đó:		
Phải trả bên khác	*3.681.223.124.786*	*3.247.032.479.591*
Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 34)	*460.284.000*	*510.284.000*

26. VAY VÀ NỢ

VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	*Ngày 31 tháng 12 năm 2020*
Ngắn hạn	**3.077.031.271.287**	**2.068.948.248.001**
Vay ngân hàng *(Thuyết minh số 26.1)*	864.017.448.586	563.223.113.365
Trái phiếu *(Thuyết minh số 26.2)*	334.416.910.616	449.498.021.023
Vay bên khác	16.476.318.000	9.396.318.000
Nợ dài hạn đến hạn trả *(Thuyết minh số 26.3)*	1.862.120.594.085	1.046.830.795.613
Dài hạn	**3,897,764,560,160**	**3.876.368.180.503**
Vay ngân hàng *(Thuyết minh số 26.3)*	114.736.372.329	145.375.946.069
Vay bên khác	20.000.000	-
Trái phiếu *(Thuyết minh số 26.4)*	3.783.008.187.831	3.730.992.234.434
TỔNG CỘNG	**6.974.795.831.447**	**5.945.316.428.504**

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	5.945.316.428.504	4.399.731.006.831
Vay trong kỳ	2.295.966.959.849	3.736.600.875.367
Trả nợ gốc vay	(1.249.888.157.198)	(2.282.400.886.018)
Chi phí phát hành trái phiếu	(29.798.000.000)	(35.545.490.415)
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	13.198.600.292	26.205.422.801
Số cuối kỳ	6.974.795.831.447	5.844.590.928.566

26. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

26.1 *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			
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
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 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			
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 Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thủ Thiêm			
Khoản vay 1	76.468.193.755	Từ ngày 5 tháng 7 năm 2021 đến ngày 15 tháng 12 năm 2021	Hợp đồng tiền gửi trị giá 35.000.000.000 VND; Trái phiếu trị giá 7.000.000.000 VND
Khoản vay 2	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
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

26. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

26.1 *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 6 năm 2021 (VND)*	*Kỳ hạn trả gốc*	*Hình thức đảm bảo*
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; Khoản phải thu trị giá 50.000.000.000 VND
Ngân hàng Thương mại Hàng hải Việt Nam			
Khoản vay 1	15.000.000.000	Từ ngày 24 tháng 5 năm 2021 đến 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	Từ ngày 9 tháng 4 năm 2021 đến 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

26. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

26.1 *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 6 năm 2021 (VND)*	*Kỳ hạn trả gốc*	*Hình thức đảm bảo*
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam			
Khoản vay 1	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 Kỹ thương Việt Nam - Chi nhánh Thắng Lợi			
Khoản vay 1	4.207.826.919	Ngày 28 tháng 7 năm 2021	Hợp đồng tiền gửi trị giá 10.000.000.000 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	**864.017.448.586**		

26.2 *Trái phiếu ngắn hạn*

Chi tiết khoản trái phiếu ngắn hạn 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 Bản Việt				
Ngày phát hành 28 tháng 5 năm 2019 *(i)*	188.000.000.000	5 năm	Bổ sung vốn lưu động	Tín chấp
Chi phí phát hành trái phiếu chưa phân bổ	(3.467.075.401)			
	184.532.924.599			

26. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

26.2 *Trái phiếu ngắn hạn* (tiếp theo)

Chi tiết khoản trái phiếu ngắn hạn được trình bày như sau: (tiếp theo)

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 vốn lưu động	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)			
	149.883.986.017			
TỔNG CỘNG	**334.416.910.616**			

(i) Đây là trái phiếu trị giá 234 tỷ VND với mệnh giá 1 tỷ VND/trái phiếu phát hành cho Công ty Korea Investment & Security Co.Ltd. với các Điều khoản và Điều kiện phù hợp với phương án phát hành đã được các cổ đông thông qua theo Nghị quyết Đại hội Đồng cổ đông số 02/2018/NQ-ĐHĐCĐ ngày 11 tháng 12 năm 2018. Nghị quyết Đại hội Đồng cổ đông số 01/2019/NQ-ĐHĐCĐ ngày 16 tháng 3 năm 2019 và Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 07/2019/NQ-HĐQT ngày 10 tháng 4 năm 2019. như sau:

- Ngày đến hạn: 5 năm kể từ ngày phát hành.
- Chuyển đổi: Trái phiếu có thể được chuyển đổi toàn bộ hoặc một phần, sau tròn 1 năm kể từ ngày phát hành.
- Lãi suất: 7%/năm
- Giá chuyển đổi: 29.228 VND/cổ phiếu và có thể được điều chỉnh khi xảy ra các Sự kiện Điều chỉnh.
- Quyền mua lại trước hạn: Trong khoảng thời gian từ tháng thứ 38 đến tháng thứ 48 của thời hạn phát hành trái phiếu. Công ty được quyền mua lại trước hạn với tổng giá trị không vượt quá 20% mệnh giá trái phiếu. Lãi suất áp dụng đối với trái phiếu được mua lại trước hạn là 10,5%/năm. Trong năm 2021, Công ty đã tiến hành mua lại trái phiếu trước hạn 46 trái phiếu trị giá 46 tỷ VND tương đương 20% tổng giá trị trái phiếu phát hành.
- Mục đích: Phát triển quỹ đất. bổ sung vốn lưu động và cơ cấu lại nguồn vốn hoạt động của Công ty.

26. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

26.3 *Các khoản vay từ ngân hàng dài hạn*

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 Cổ phần 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
Trong đó:				
Vay dài hạn đến hạn trả	*80.000.000.000*			
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
Trong đó:				
Vay dài hạn đến hạn trả	*8.900.004.000*			
Các ngân hàng khác				
Các khoản vay khác	9.422.118.903	Từ ngày 26 tháng 7 năm 2021 đến ngày 26 tháng 7 năm 2026	Mua phương tiện vận tải	Phương tiện vận tải
Trong đó:				
Vay dài hạn đến hạn trả	*1.360.741.574*			
TỔNG CỘNG	**204.997.117.903**			
Trong đó:				
Vay dài hạn đến hạn trả	*90.260.745.574*			
Vay dài hạn	*114.736.372.329*			

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

26. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

26.4 *Trái phiếu dài hạn*

Chi tiết các khoản trái phiếu dài hạn được trình bày như sau:

Tổ chức thu xếp phát hành	*Số cuối năm (VND)*	*Kỳ hạn*	*Mục đích*	*Hình thức đảm bảo*
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng				
Ngày phát hành 17 tháng 4 năm 2020	1.350.000.000.000	27 tháng	Tài trợ các dự án đang triển khai	Quyền sử dụng đất của dự án Gem Riverside, Quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền của dự án Opal City, Toàn bộ số cổ phần của Thăng Long Petrol thuộc sở hữu của Hà An.
Ngày phát hành 17 tháng 4 năm 2020	200.000.000.000	2 năm		
Chi phí phát hành trái phiếu chưa phân bổ	(9.167.109.280)			
Ngày phát hành 16 tháng 1 năm 2020	1.050.000.000.000	2 năm	Tài trợ các dự án đang triển khai	Quyền sử dụng đất tại xã Long Đức, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai
Ngày phát hành 23 tháng 10 năm 2019	498.000.000.000	3 năm	Tài trợ các dự án đang triển khai	
Ngày phát hành 23 tháng 10 năm 2019	450.000.000.000	33 tháng	Tài trợ các dự án đang triển khai	
Ngày 16 tháng 1 năm 2021	516.500.000.000	2 năm	Tài trợ các dự án đang triển khai	Quyền sử dụng khu đất diện tích 5 ha tại đường Bùi Hữu Nghĩa, phường Bình Hòa, TP. Thuận An, tỉnh Bình Dương. 99.998.000 cổ phần tại Hà An. Hợp đồng thế chấp quyền tài sản từ hợp đồng đặt cọc giữa Hà An và Sài gòn Riverside. Quyền sử dụng đất dự án Khu dân cư 92.2 ha tại xã Long Đức, Huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.
Chi phí phát hành trái phiếu chưa phân bổ	(4.788.591.808)			
	4.050.544.298.912			

26. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

26.4 *Trái phiếu dài hạn* (tiếp theo)

Chi tiết các khoản trái phiếu được trình bày như sau (tiếp theo):

Tổ chức thu xếp phát hành	*Số cuối năm (VND)*	*Kỳ hạn*	*Mục đích*	*Hình thức đảm bảo*
Công ty Cổ Phần Chứng Khoán VNDIRECT ("VNDIRECT")				
Ngày phát hành 22 tháng 6 năm 2020	500.000.000.000	2 năm	Tài trợ các dự án đang triển khai	108.000.000 cổ phần của DXS và toàn bộ lợi tức, cổ tức (trừ cổ tức bằng tiền mặt), quyền mua cổ phần, chứng khoán và các lợi ích vật chất khác phát sinh từ cổ phiếu DXS
Chi phí phát hành trái phiếu chưa phân bổ	(3.124.999.969)			
Ngày phát hành 18 tháng 3 năm 2021	500.000.000.000	3 năm	Tài trợ các dự án đang triển khai	Toàn bộ các quyền tài sản liên quan việc phát triển, khai thác Dự án Opal Skyline
Chi phí phát hành trái phiếu chưa phân bổ	(11.111.111.108)			Toàn bộ phần vốn góp của Hà An vào Charm CI
				Toàn bộ số dư trên tài khoản chứng khoán của Hà An mở tại VNDIRECT
	985.763.888.923			
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong				
Ngày phát hành 22 tháng 12 năm 2017	80.000.000.000	4 năm	Bổ sung vốn lưu động	4 quyền sử dụng đất tại Phường Hiệp Bình Chánh, Quận Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh thuộc sở hữu của Saigon Riverview;
Chi phí phát hành trái phiếu chưa phân bổ	(1.550.568.187)			
	78.449.431.813			Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai thuộc sở hữu của Vicco Saigon

26. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

26.4 *Trái phiếu dài hạn* (tiếp theo)

Chi tiết các khoản trái phiếu được trình bày như sau (tiếp theo):

Tổ chức thu xếp phát hành	*Số cuối năm*	*Kỳ hạn*	*Mục đích*	*Hình thức đảm bảo*
	(VND)			
Công ty Cổ Phần Chứng Khoán SSI				
Ngày phát hành 18 tháng 3 năm 2021	370.000.000.000	2 năm	Bổ sung vốn lưu động	51.082.115 cổ phiếu của DXS
Chi phí phát hành trái phiếu chưa phân bổ	(9.250.000.000)			
Ngày phát hành 3 tháng 7 năm 2019	51.800.000.000	2 năm	Bổ sung vốn lưu động	49.065.500 cổ phiếu của Đất Xanh Miền Trung sở hữu bởi DXS
Chi phí phát hành trái phiếu chưa phân bổ	(97.916.632)			
Ngày phát hành 30 tháng 8 năm 2019	27.800.000.000	2 năm	Bổ sung vốn lưu động	49.065.500 cổ phiếu của Đất Xanh Miền Trung sở hữu bởi DXS
Chi phí phát hành trái phiếu chưa phân bổ	(141.666.674)			
	440.110.416.694			
TỔNG CỘNG	**5.554.868.036.342**			
Trong đó:				
Nợ dài hạn đến hạn trả	*1.771.859.848.511*			
Nợ dài hạn	*3.783.008.187.831*			

Khoản trái phiếu được tính theo lãi suất có thể áp dụng theo Hợp đồng đặt mua trái phiếu.

27. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

VND

	Vốn cổ phần	*Thặng dư vốn cổ phần*	*Cổ phiếu quỹ*	*Quỹ đầu tư phát triển*	*Vốn khác thuộc chủ sở hữu*	*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	5.200.346.670.000	10.677.980.806	(2.500.560.000)	58.104.879.339	6.530.490.000	1.715.781.731.515	2.238.880.176.424	9.227.821.368.084
Công ty con phát hành cổ phiếu từ lợi nhuận giữ lại	-	-	-	-	15.300.000.000	(15.300.000.000)	-	-
(Lỗ) lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	-	(488.121.011.425)	114.083.261.237	(374.037.750.188)
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	24.391.615.118	-	(24.391.615.118)	-	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	(79.859.550.187)	(25.830.315.990)	(105.689.866.177)
Cổ tức chia cho cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	-	(429.415.296.464)	(429.415.296.464)
Góp vốn từ cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	-	362.405.013.794	362.405.013.794
Vốn góp trả lại cho cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	-	(8.971.327.000)	(8.971.327.000)
Thanh lý công ty con	-	-	-	-	-	-	(23.178.295.148)	(23.178.295.148)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020	5.200.346.670.000	10.677.980.806	(2.500.560.000)	82.496.494.457	21.830.490.000	1.108.109.554.785	2.227.973.216.853	8.648.933.846.901

27. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

VND

	Vốn cổ phần	*Thặng dư vốn cổ phần*	*Cổ phiếu quỹ*	*Quỹ đầu tư phát triển*	*Vốn khác thuộc chủ sở hữu*	*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	5.200.346.670.000	10.677.980.806	(2.500.560.000)	82.466.447.657	21.830.490.000	841.362.107.719	2.929.857.563.492	9.084.040.699.674
Cổ tức bằng cổ phiếu của công ty con	-	-	-	-	10.200.000.000	(10.200.000.000)	-	-
Góp vốn từ cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	-	211.830.749.418	211.830.749.418
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	-	830.013.603.566	359.304.001.207	1.189.317.604.773
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	(21.335.010.698)	(22.338.163.676)	(43.673.174.374)
Cổ tức chia cho cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	-	(244.518.959.475)	(244.518.959.475)
Thay đổi tỷ lệ sở hữu tại các công ty con	-	-	-	-	-	1.541.865.447.495	1.273.680.259.914	2.815.545.707.409
Tập đoàn	-	-	-	-	-	-	(15.553.806.198)	(15.553.806.198)
Thanh lý công ty con								
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2021	5.200.346.670.000	10.677.980.806	(2.500.560.000)	82.466.447.657	32.030.490.000	3.181.706.148.082	4.492.261.644.682	12.996.988.821.227

27. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

27.2 *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 và cuối kỳ	5.200.346.670.000	5.200.346.670.000
Cổ tức trong kỳ báo cáo		
Cổ tức đã trả cho cổ đông không kiểm soát	244.518.959.475	408.414.188.677

27.3 *Cổ phiếu phổ thông*

	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	*Ngày 31 tháng 12 năm 2020*
	Số cổ phiếu	*Số cổ phiếu*
Cổ phiếu được phép phát hành	520.034.667	520.034.667
Cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ		
Cổ phiếu phổ thông	*520.034.667*	*520.034.667*
Cổ phiếu quỹ		
Cổ phiếu phổ thông	*(1.747.486)*	*(1.747.486)*
Cổ phiếu đang lưu hành		
Cổ phiếu phổ thông	*518.287.181*	*518.287.181*

27. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

27.4 *Lãi (lỗ) trên cổ phiếu*

Lãi (lỗ) 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 (lỗ) sau thuế *(VND)*	830.013.603.566	(488.121.011.425)
Trừ: Quỹ khen thưởng, phúc lợi *(VND) (i)*	-	-
Lợi nhuận (lỗ) thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông *(VND)*	830.013.603.566	(488.121.011.425)
Ảnh hưởng suy giảm do chi phí lãi vay phát sinh từ trái phiếu chuyển đổi	6.262.568.219	6.282.739.726
Lợi nhuận (lỗ) thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	836.276.171.785	(481.838.271.699)
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân	518.287.181	518.796.292
Ảnh hưởng suy giảm do *Trái phiếu chuyển đổi*	*8.181.027*	*10.459.114*
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	526.977.319	529.255.406
Lãi (lỗ) cơ bản trên cổ phiếu *(VND/cổ phiếu)*	**1.601**	**(941)**
Lãi (lỗ) suy giảm trên cổ phiếu *(VND/cổ phiếu)*	**1.588**	**(941)**

(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.

28. DOANH THU

28.1 *Doanh thu thuần 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*
Doanh thu từ bán căn hộ, nhà phố và đất nền	4.660.859.805.979	199.499.121.188
Doanh thu dịch vụ bất động sản	1.600.287.783.052	697.029.740.597
Doanh thu từ hợp đồng xây dựng	182.857.490.030	174.988.574.641
Doanh thu từ dịch vụ quản lý, cho thuê	67.595.760.335	8.309.586.284
Doanh thu khác	5.240.663.079	-
TỔNG CỘNG	**6.516.841.502.475**	**1.079.827.022.710**
Trong đó:		
Doanh thu với bên khác	*6.516.841.502.475*	*1.007.142.728.721*
Doanh thu với bên liên quan (Thuyết minh số 34)	-	*72.684.293.989*

28.2 *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*
Lãi cho vay, lãi tiền gửi	43.255.699.568	35.052.921.102
Thu nhập từ thanh lý khoản đầu tư	1.623.173.621	2.400.869.860
Khác	1.017.128.664	889.926.485
TỔNG CỘNG	**45.896.001.853**	**38.343.717.447**

29. 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 bán căn hộ, nhà phố và đất nền	2.279.172.384.158	90.322.291.364
Giá vốn dịch vụ bất động sản	328.410.464.850	63.500.374.881
Giá vốn hợp đồng xây dựng	169.208.636.039	183.212.876.619
Giá vốn dịch vụ quản lý, cho thuê	46.555.247.267	21.679.496.130
Giá vốn khác	1.565.979.548	-
TỔNG CỘNG	**2.824.912.711.862**	**358.715.038.994**

30. 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 lãi vay	252.015.001.702	140.501.339.538
Chi phí phát hành trái phiếu	9.125.656.922	10.666.687.572
Dự phòng đầu tư	-	526.218.430.664
Khác	2.050.180.221	1.508.263.515
TỔNG CỘNG	**263.190.838.845**	**678.894.721.289**

31. 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	**1.263.804.543.209**	**184.696.804.414**
- Chi phí môi giới	914.625.058.128	6.094.554.565
- Chi phí lương	177.426.679.777	96.726.516.991
- Chi phí quảng cáo	81.372.835.552	55.470.416.905
- Chi phí khấu hao và hao mòn	8.066.093.013	5.398.355.286
- Chi phí khác	82.313.876.739	21.006.960.667
Chi phí quản lý doanh nghiệp	**337.936.486.039**	**209.652.962.976**
- Chi phí lương	176.710.699.325	122.385.158.314
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	82.563.783.445	49.522.692.625
- Chi phí khấu hao và hao mòn	18.926.954.848	13.176.367.649
- Phân bổ lợi thế thương mại	14.504.466.318	6.110.899.152
- Chi phí dự phòng	6.476.775.858	(50.000.000)
- Chi phí khác	38.753.806.245	18.507.845.236
TỔNG CỘNG	**1.601.741.029.248**	**394.349.767.390**

32. 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	**51.156.196.891**	**47.296.129.345**
- Thu nhập từ phạt vi phạm hợp đồng	29.571.802.870	40.367.277.825
- Thu nhập từ bảo hành công trình	16.902.958.569	1.658.400.968
- Khác	4.681.435.452	5.270.450.552
Chi phí khác	**20.221.036.481**	**20.510.989.362**
- Chi phí phạt	17.545.844.503	14.810.482.520
- Khác	2.675.191.978	5.700.506.842
LỢI NHUẬN KHÁC	**30.935.160.410**	**26.785.139.983**

33. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("thuế TNDN") áp dụng cho Tập đoàn là 20% thu nhập chịu thuế.

Các báo cáo thuế của Tập đoàn 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.

33.1 *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	662.882.445.321	99.886.475.771
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những kỳ trước	2.587.532.692	4.274.319.181
Chi phí (thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	49.040.501.997	(27.711.008.098)
TỔNG CỘNG	**714.510.480.010**	**76.449.786.854**

Dưới đây là đối chiếu chi phí thuế TNDN và kết quả của tổng (lỗ) 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 (lỗ) kế toán trước thuế	**1.903.828.084.783**	**(297.587.963.334)**
Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Tập đoàn	380.765.616.957	(59.517.592.667)
Các khoản điều chỉnh:		
Thay đổi tỷ lệ sở hữu tại các công ty con	296.978.443.598	-
Chi phí không được trừ	27.629.467.515	119.917.059.383
Lợi nhuận chưa thực hiện	27.039.472.354	-
Dự phòng đầu tư tài chính	21.999.951.377	-
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những kỳ trước	2.587.532.692	4.274.319.181
Phân bổ lợi thế thương mại	2.900.893.264	1.222.179.830
Lỗ thuế trong kỳ chưa ghi nhận thuế hoãn lại	19.829.791.448	10.394.874.794
Lỗ từ công ty liên kết	-	2.116.863.160
Điều chỉnh hợp nhất	(4.923.976.689)	(919.651.814)
Lỗ năm trước chuyển sang	(61.501.259.782)	(559.134.615)
Lỗ (lợi nhuận) từ thanh lý công ty con	1.204.547.276	(479.130.398)
Chi phí thuế TNDN	**714.510.480.010**	**76.449.786.854**

33. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

33.2 *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 Tập đoàn 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 Tập đoàn được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

33.3 *Thuế TNDN hoãn lại*

Tập đoàn đã ghi nhận khoản tài sản thuế TNDN hoãn lại với các biến động trong kỳ báo cáo 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	125.483.107.726	155.438.696.267	(29.955.588.541)	20.128.333.956
Chi phí phải trả	6.839.158.517	7.454.403.317	(615.244.800)	(84.252.537)
Dự phòng các khoản phải thu	109.508.300	282.072.002	(172.563.702)	-
Thuế TNDN đã nộp từ các khoản tiền thanh toán theo tiến độ của khách hàng *(*)*	10.806.209.797	26.851.324.913	(16.045.115.116)	9.045.600.249
Khác	839.953.180	255.482.898	584.470.282	-
	144.077.937.520	***190.281.979.397***	***(46.204.041.877)***	***29.089.681.668***
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả				
Dự phòng các khoản đầu tư	(2.885.331.520)	(3.272.915.343)	387.583.823	(1.378.673.570)
Khác	(4.523.587.623)	(1.299.543.680)	(3.224.043.943)	-
	(7.408.919.143)	***(4.572.459.023)***	***(2.836.460.120)***	***(1.378.673.570)***
(Chi phí) thu nhập thuế hoãn lại tính vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất giữa niên độ			***(49.040.501.997)***	***27.711.008.098***

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

33. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

33.4 *Thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận*

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận đối với các khoản mục sau do tính không chắc chắn của thu nhập chịu thuế trong tương lai:

VND

Các chênh lệch tạm thời	
Lỗ chuyển sang các kỳ sau của các công ty con	245.071.139.818

34. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Những giao dịch trọng yếu của Tập đoàn với các bên liên quan trong kỳ này và kỳ trước bao gồm:

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 Tú	Cổ đông	Ứng tiền chuyển nhượng đất	57.484.702.500	-
Công ty Cổ phần Đầu tư LDG ("LDG")	Công ty liên kết trước đây	Doanh thu dịch vụ bất động sản	-	8.176.452.948
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đại Thịnh Phát ("Đại Thịnh Phát")	Bên liên quan trước đây	Doanh thu dịch vụ xây dựng	-	55.383.277.902
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc Nam Sài Gòn ("Nam Sài Gòn")	Bên liên quan trước đây	Doanh thu dịch vụ bất động sản	-	9.124.563.139

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

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, 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 thu ngắn hạn của khách hàng				
Ông Lương Trí Tú	Cổ đông	Doanh thu bán căn hộ	1.202.768.948	1.440.995.636
Ông Lương Trí Thảo	Thành viên Hội đồng Quản trị ("HĐQT")	Doanh thu bán căn hộ	1.109.874.927	1.293.624.165
LDG	Công ty liên kết trước đây	Doanh thu dịch vụ BĐS	-	79.452.171.156
		Doanh thu dịch vụ xây dựng	-	1.175.385.919
Đại Thịnh Phát	Bên liên quan trước đây	Doanh thu dịch vụ xây dựng	-	64.196.598.331
Nam Sài Gòn	Bên liên quan trước đây	Doanh thu dịch vụ xây dựng	-	825.555.997
			2.312.643.875	**148.384.331.204**
Phải thu khác				
Ông Tô Hoàng Anh	Nhân viên Tập đoàn	Ứng tiền nhận chuyển nhượng đất	609.111.910.000	-
Ông Lương Trí Tú	Cổ đông	Ứng tiền nhận chuyển nhượng đất	125.187.725.832	67.703.023.332
		Tạm ứng	1.813.713.900	1.813.413.900
Ông Nguyễn Trường Sơn	Phó Tổng Giám đốc	Tạm ứng	7.039.000.000	-
LDG	Công ty liên kết trước đây	Ký quỹ	-	87.500.000.000
		Chi hộ	-	3.633.212.041
Nam Sài Gòn	Bên liên quan trước đây	Ký quỹ	-	700.000.000
			743.152.349.732	**161.349.649.273**

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

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, 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 người bán ngắn hạn				
LDG	Công ty liên kết trước đây	Phí dịch vụ	-	166.991.909
			-	**166.991.909**
Người mua trả tiền trước ngắn hạn				
Ông Nguyễn Trường Sơn	Thành viên HĐQT	Tạm ứng chuyển nhượng căn hộ	-	1.601.546.012
			-	**1.601.546.012**
Phải trả ngắn hạn khác				
Ông Lương Trí Thảo	Thành viên HĐQT	Khác	418.284.000	418.284.000
Ông Lương Trí Thìn	Chủ tịch HĐQT	Khác	42.000.000	42.000.000
Ông Nguyễn Trường Sơn	Phó Tổng Giám đốc	Khác	-	50.000.000
			460.284.000	**510.284.000**

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

Các giao dịch khác với các bên liên quan

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

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*
Lương và thưởng	13.086.157.303	9.535.273.337

35. CÁC CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

Cam kết theo hợp đồng cho thuê hoạt động

Tập đoàn hiện đang cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng cho thuê hoạt động được trình bày như sau:

VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	*Ngày 31 tháng 12 năm 2020*
Đến 1 năm	16.814.282.558	5.084.639.180
Trên 1 đến 5 năm	40.469.434.074	18.038.563.861
Trên 5 năm	114.614.118.362	124.661.492.419
TỔNG CỘNG	**171.897.834.994**	**147.784.695.460**

Cam kết theo hợp đồng thuê hoạt động

Tập đoàn 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 như sau:

VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	*Ngày 31 tháng 12 năm 2020*
Đến 1 năm	7.129.311.140	9.436.133.220
Trên 1 đến 5 năm	3.121.751.373	2.938.785.286
TỔNG CỘNG	**10.251.062.513**	**12.374.918.506**

36. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

Tập đoàn 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 Tập đoàn bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về sản phẩm và dịch vụ do Tập đoàn cung cấp. Các bộ phận theo khu vực địa lý là bộ phận báo cáo thứ yếu. Các hoạt động kinh doanh của Tập đoàn được tổ chức và quản lý theo tính chất của sản phẩm và dịch vụ do Tập đoàn 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.

Tập đoàn chủ yếu hoạt động trong lĩnh vực là dịch vụ môi giới bất động sản, đầu tư và phát triển dự án bất động sản và dịch vụ xây dựng.

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 giữa niên độ.

36. 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 nợ phải trả của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Tập đoàn như sau:

VND

	Dịch vụ bất động sản	*Đầu tư và phát triển dự án bất động sản*	*Dịch vụ xây dựng*	*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	*2.508.346.329.760*	*4.513.096.035.674*	*185.063.853.663*	*(671.244.633.431)*	*6.535.261.585.666*
Kết quả hoạt động kinh doanh					
Lợi nhuận gộp của bộ phận	*1.408.727.436.706*	*2.368.441.699.924*	*15.736.314.802*	*(100.976.660.819)*	*3.691.928.790.613*
Chi phí không phân bổ					*1.601.741.029.248*
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh					*2.090.187.761.365*
Lợi nhuận từ công ty liên kết					*-*
Doanh thu hoạt động tài chính					*45.896.001.853*
Chi phí tài chính					*263.190.838.845*
Lợi nhuận khác					*30.935.160.410*
Lợi nhuận trước thuế					*1.903.828.084.783*
Chi phí thuế TNDN					*665.469.978.013*
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại					*49.040.501.997*
Lợi nhuận thuần sau thuế					1.189.317.604.773
Lợi ích cổ đông không kiểm soát					359.304.001.207
Lợi nhuận thuộc về cổ đông công ty mẹ					**830.013.603.566**
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2021					
Tài sản và công nợ					
Tài sản bộ phận	*12.755.027.692.634*	*23.072.096.451.544*	*853.052.983.702*	*(15.101.139.600.204)*	*21.579.037.527.676*
Tài sản không phân bổ					*6.170.250.093.050*
Tổng tài sản					**27.749.287.620.726**
Nợ phải trả bộ phận	*7.255.751.854.450*	*17.742.929.731.195*	*699.393.278.054*	*(12.255.790.152.213)*	*13.442.284.711.486*
Nợ phải trả không phân bổ					*1.310.014.088.013*
Tổng nợ phải trả					**14.752.298.799.499**

36. 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 nợ phải trả của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Tập đoàn như sau: (tiếp theo)

VND

	Dịch vụ bất động sản	*Đầu tư và phát triển dự án bất động sản*	*Dịch vụ xây dựng*	*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	*1.020.607.163.240*	*321.212.090.104*	*205.132.133.975*	*(467.124.364.609)*	*1.079.827.022.710*
Kết quả hoạt động kinh doanh					
Lợi nhuận gộp của bộ phận	*656.168.251.785*	*84.666.283.277*	*16.188.305.928*	*(35.910.857.274)*	*721.111.983.716*
Chi phí không phân bổ					*(394.349.767.390)*
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh					*326.762.216.326*
Lợi nhuận từ công ty liên kết					*(10.584.315.801)*
Doanh thu hoạt động tài chính					*38.343.717.447*
Chi phí tài chính					*(678.894.721.289)*
Lợi nhuận khác					*26.785.139.983*
Lợi nhuận trước thuế					*(297.587.963.334)*
Chi phí thuế TNDN					*(104.160.794.952)*
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại					*27.711.008.098*
Lợi nhuận thuần sau thuế					(374.037.750.188)
Lợi ích cổ đông không kiểm soát					*114.083.261.237*
Lợi nhuận thuộc về cổ đông công ty mẹ					**(488.121.011.425)**
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020					
Tài sản và công nợ					
Tài sản bộ phận	*4.657.320.222.747*	*18.294.695.644.161*	*443.363.013.246*	*(5.762.229.175.185)*	*17.633.149.704.969*
Tài sản không phân bổ					*2.845.507.077.540*
Tổng tài sản					**20.478.656.782.509**
Nợ phải trả bộ phận	*2.639.580.426.425*	*11.048.323.375.437*	*383.337.781.043*	*(3.286.083.849.097)*	*10.785.157.733.808*
Nợ phải trả không phân bổ					*1.044.565.201.800*
Tổng nợ phải trả					**11.829.722.935.608**

37. SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ

Ngoài sự kiện nêu tại Thuyết minh 4, không có sự kiện trọng yếu nào 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 Tập đoàn.

Nguyễn Nhật Thiên	Bùi Thanh Thảo	Bùi Ngọc Đức
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 7 năm 2021