

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 06 tháng 08 năm 2024
HCM City, August. 06th, 2024

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ
PERIODIC INFORMATION DISCLOSURE

Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
- Sở Giao dịch Chứng khoán TP.HCM

To: - State Securities Commission of Vietnam
- Hochiminh Stock Exchange

- Tên tổ chức/Name of organization: Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh/ Dat Xanh Group Joint Stock Company
 - Mã chứng khoán/ Stock code: DXG
 - Địa chỉ/Address: Số 2W Ung văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh/No. 2W Ung Van Khiem Street, Ward 25, Binh Thanh District, HCM City
 - Điện thoại liên hệ/Tel.: 028 62 52 52 52
 - E-mail: ir@datxanh.com.vn
- Nội dung công bố thông tin/Contents of disclosure:
 - Báo cáo tài chính riêng soát xét 06 tháng năm 2024.
Interim separate financial statements for the six-month period ended 30 June 2024.
 - Báo cáo tài chính hợp nhất soát xét 06 tháng năm 2024.
Interim consolidated financial statements for the six-month period ended 30 June 2024.
 - Giải trình chênh lệch lợi nhuận sau thuế trên Báo cáo tài chính soát xét 06 tháng năm 2024.
Explanation for Profit after tax movement in the Interim financial Statements for the six-month period ended 30 June 2024
- Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 06./08/2024 tại đường dẫn <https://ir.datxanh.vn> /This information was published on the company's website on August. 06th, 2024, as in the link <https://ir.datxanh.vn>

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố/We hereby certify that the information provided is true and correct and we bear the full responsibility to the law.

Nơi nhận/ Recipients:

- SSC, HOSE,;
- Lưu Archived: VT, TC.

NGƯỜI ĐƯỢC ỦY QUYỀN CBTT

Person authorized to disclose information



NGUYỄN HOÀNG ĐỨC

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024



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 riêng giữa niên độ	3 - 4
Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ	5 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	11 - 42

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 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 Ngọc Huy	Chủ tịch	bổ nhiệm ngày 3 tháng 7 năm 2024
	Thành viên	bổ nhiệm ngày 19 tháng 4 năm 2024
Ông Lương Trí Thìn	Chủ tịch	miễn nhiệm ngày 3 tháng 7 năm 2024
	Thành viên	bổ nhiệm ngày 3 tháng 7 năm 2024
Ông Nguyễn Phạm Anh Tài	Thành viên độc lập	
Ông Bùi Ngọc Đức	Thành viên	
Ông Hà Đức Hiếu	Thành viên	

ỦY BAN KIỂM TOÁN

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

Ông Nguyễn Phạm Anh Tài	Trưởng Ban
Ông Hà Đức Hiếu	Thành viên

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ông Bùi Ngọc Đức	Tổng Giám đốc	
Bà Đỗ Thị Thái	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Trường Sơn	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Lương Ngọc Huy	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 7 tháng 6 năm 2024
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") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024.

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

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

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

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với chế độ kế toán đã được áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Công ty và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2024, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024 để ngày 31 tháng 7 năm 2024.

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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Bùi Ngọc Đức
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 2 tháng 8 năm 2024

Số tham chiếu: 11755202/67743847/LR

BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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 riêng giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh ("Công ty") được lập ngày 2 tháng 8 năm 2024 và được trình bày từ trang 5 đến trang 42, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ vào ngày 30 tháng 6 năm 2024, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ, báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2024, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.



Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam

Trần Nam Dũng
Phó Tổng Giám đốc
Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số: 3021-2024-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 2 tháng 8 năm 2024

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		2.686.592.809.066	2.634.491.844.526
110	I. Tiền	5	1.955.338.845	6.368.772.429
111	1. Tiền		1.955.338.845	6.368.772.429
120	II. Đầu tư ngắn hạn		230.000.000	230.000.000
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		230.000.000	230.000.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		868.962.168.996	979.748.415.916
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	153.981.434.893	150.042.262.772
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	280.204.957.497	280.210.070.943
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	8	649.728.169.121	764.448.474.716
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	9	(214.952.392.515)	(214.952.392.515)
140	IV. Hàng tồn kho	10	1.814.141.247.262	1.646.260.396.953
141	1. Hàng tồn kho		1.814.141.247.262	1.646.260.396.953
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		1.304.053.963	1.884.259.228
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		785.747.977	1.062.577.750
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		518.305.986	821.681.478

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		13.345.581.065.114	12.214.914.545.516
210	I. Khoản phải thu dài hạn		7.203.463.000	7.203.463.000
216	1. Phải thu dài hạn khác	8	7.203.463.000	7.203.463.000
220	II. Tài sản cố định		9.517.754.650	11.402.177.526
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	2.643.256.094	3.390.856.636
222	Nguyên giá		25.142.274.022	25.081.274.022
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(22.499.017.928)	(21.690.417.386)
227	2. Tài sản vô hình	12	6.874.498.556	8.011.320.890
228	Nguyên giá		17.538.932.007	17.538.932.007
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(10.664.433.451)	(9.527.611.117)
230	III. Bất động sản đầu tư	13	62.372.607.371	62.969.878.316
231	1. Nguyên giá		71.141.390.300	71.141.390.300
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(8.768.782.929)	(8.171.511.984)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		38.964.675.308	24.544.134.137
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	14	38.964.675.308	24.544.134.137
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	15	13.150.342.980.009	12.031.842.980.009
251	1. Đầu tư vào công ty con		13.161.192.308.699	12.042.692.308.699
254	2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(10.849.328.690)	(10.849.328.690)
260	VI. Tài sản dài hạn khác		77.179.584.776	76.951.912.528
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	16	77.179.584.776	76.951.912.528
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		16.032.173.874.180	14.849.406.390.042

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		6.105.799.206.156	6.384.393.970.649
310	I. Nợ ngắn hạn		788.344.712.585	5.823.054.890.213
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	17	67.789.573.443	94.178.062.751
313	2. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	140.257.356.201	237.692.352.666
314	3. Phải trả người lao động		4.294.515.770	9.128.703.050
315	4. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	69.488.985.255	49.211.544.571
318	5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		-	3.358.875
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	20	452.953.535.290	4.204.472.951.950
320	7. Vay ngắn hạn	21	-	1.178.417.455.263
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		53.560.746.626	49.950.461.087
330	II. Nợ dài hạn		5.317.454.493.571	561.339.080.436
337	1. Phải trả dài hạn khác	20	4.146.654.296.336	361.654.296.336
338	2. Vay dài hạn	21	1.170.800.197.235	199.684.784.100
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		9.926.374.668.024	8.465.012.419.393
410	I. Vốn chủ sở hữu	22.1	9.926.374.668.024	8.465.012.419.393
411	1. Vốn cổ phần		7.224.509.210.000	6.117.790.020.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		7.224.509.210.000	6.117.790.020.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		283.159.178.806	80.398.440.806
415	3. Cổ phiếu quỹ		(2.500.560.000)	(2.500.560.000)
418	4. Quỹ đầu tư phát triển		107.828.707.986	104.389.042.202
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		2.313.378.131.232	2.164.935.476.385
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		2.066.336.311.925	2.051.122.156.664
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		247.041.819.307	113.813.319.721
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		16.032.173.874.180	14.849.406.390.042

Trương Thị Vân Anh
Người lập

Bùi Thanh Thảo
Kế toán trưởng

Bùi Ngọc Đức
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt nam

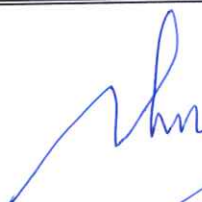
Ngày 2 tháng 8 năm 2024

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023
10	1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	23.1	12.095.887.186	29.371.007.770
11	2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	24	(8.620.448.949)	(8.734.855.016)
20	3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		3.475.438.237	20.636.152.754
21	4. Doanh thu hoạt động tài chính	23.2	358.780.377.032	1.880.628.071
22 23	5. Chi phí tài chính Trong đó: Chi phí lãi vay	25	(43.693.024.824) (38.526.774.511)	(72.810.942.717) (74.617.474.520)
25	6. Chi phí bán hàng	26	(2.193.462.891)	(2.110.234.826)
26	7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	(30.446.773.175)	(46.922.737.536)
30	8. Lợi nhuận (lỗ) thuần từ hoạt động kinh doanh		285.922.554.379	(99.327.134.254)
31	9. Thu nhập khác	27	158.325.344	2.960.623.395
32	10. Chi phí khác	27	(39.039.060.416)	(25.773.254.264)
40	11. Lỗ khác		(38.880.735.072)	(22.812.630.869)
50	12. Tổng lợi nhuận (lỗ) kế toán trước thuế		247.041.819.307	(122.139.765.123)
51	13. Chi phí thuế TNDN hiện hành	28.1	-	(9.199.655.017)
52	14. Chi phí thuế TNDN hoãn lại		-	-
60	15. Lợi nhuận (lỗ) sau thuế TNDN		247.041.819.307	(131.339.420.140)


Trương Thị Vân Anh
Người lập


Bùi Thanh Thảo
Kế toán trưởng


Bùi Ngọc Đức
Tổng Giám đốc



Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 2 tháng 8 năm 2024

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023
01	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH Tổng lợi nhuận (lỗ) kế toán trước thuế		247.041.819.307	(122.139.765.123)
02	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i> Khấu hao và hao mòn tài sản cố định và bất động sản đầu tư	11, 12, 13	2.542.693.821	2.254.614.970
03	Hoàn nhập dự phòng		-	(289.002.563)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(358.780.377.032)	(1.527.288.021)
06	Chi phí đi vay và phát hành trái phiếu	25	38.707.441.975	75.740.961.840
08	Lỗ từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		(70.488.421.929)	(45.960.478.897)
09	Tăng các khoản phải thu		(3.146.850.027)	(350.123.392.833)
10	Tăng hàng tồn kho		(167.880.850.309)	(6.651.842.924)
11	Tăng các khoản phải trả		167.561.121.751	365.067.556.088
12	Giảm chi phí trả trước		49.157.525	1.031.177.443
14	Tiền lãi vay đã trả		(188.829.885.120)	(40.835.368.578)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	18	(102.689.219.046)	(14.333.957.403)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(1.549.213.137)	(1.710.077.752)
20	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào từ hoạt động kinh doanh		(366.974.160.292)	(93.516.384.856)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định		(4.536.441.171)	(321.000.000)
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(1.118.500.000.000)	(710.000.000)
26	Tiền thu hồi từ thanh lý các khoản đầu tư		-	149.453.042.594
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức được chia		473.016.849.471	1.001.347.597
30	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động đầu tư		(650.019.591.700)	149.423.390.191

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu		1.220.063.028.000	-
33	Tiền thu từ đi vay	21	456.210.461.899	589.237.256.092
34	Tiền trả nợ gốc vay	21	(663.693.171.491)	(801.552.973.645)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động tài chính		1.012.580.318.408	(212.315.717.553)
50	Giảm tiền thuần trong kỳ		(4.413.433.584)	(156.408.712.218)
60	Tiền đầu kỳ		6.368.772.429	159.404.955.250
70	Tiền cuối kỳ	5	1.955.338.845	2.996.243.032


Trương Thị Vân Anh
Người lập


Bùi Thanh Thảo
Kế toán trưởng




Bùi Ngọc Đức
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 2 tháng 8 năm 2024

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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 là kinh doanh bất động sản, dịch vụ môi giới bất động sản và các dịch vụ khác.

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

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 là 128 (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 182).

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

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

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 15.1. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024 để ngày 2 tháng 8 năm 2024.

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

2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam 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).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.2 *Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng* (tiếp theo)

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

2.3 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

2.4 *Kỳ kế toán năm*

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

2.5 *Đơn vị tiền tệ trong kế toán*

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 *Tiền*

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ và tiền gửi ngân hàng.

3.2 *Hàng tồn kho*

Hàng hóa bất động sản

Bất động sản được mua hoặc được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng hóa bất động sản theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

- Chi phí tiền sử dụng đất và tiền thuê đất;
- Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu; và
- Chi phí lãi vay, chi phí tư vấn, thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, phí tư vấn, thuế chuyển nhượng đất, chi phí quản lý xây dựng chung, và các chi phí liên quan khác.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng hóa bất động sản trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường có tính đến chiết khấu giá trị thời gian của dòng tiền nếu đáng kể tại ngày kết thúc kỳ kế toán và trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ theo phương pháp tính theo giá đích danh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.2 Hàng tồn kho (tiếp theo)

Hàng tồn kho khác

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời v.v.) có thể xảy ra đối với hàng tồn kho dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ. Khi hàng tồn kho bị hủy bỏ do hết hạn sử dụng, mất phẩm chất, hư hỏng, không còn giá trị sử dụng, các khoản chênh lệch phát sinh giữa số dự phòng giảm giá hàng tồn kho đã trích lập và giá gốc hàng tồn kho được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ.

3.3 Các khoản phải thu

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

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

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào hoạt động như dự kiến.

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ khi phát sinh.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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 riêng 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 riêng giữa niên độ.

3.6 Khấu hao và hao mòn

Khấu hao tài sản cố định hữu hình và hao mòn tài sản vô hình được trích theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

Phương tiện vận tải	5 - 10 năm
Thiết bị văn phòng	3 - 6 năm
Phần mềm máy tính, trang web	3 - 6 năm
Tài sản khác	3 - 6 năm

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, Công ty không trích khấu hao mà xác định tổn thất do giảm giá trị.

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

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

Nhà cửa và vật kiến trúc	30 năm
--------------------------	--------

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán riêng 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 riêng 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 Công ty.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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 riêng 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 3 năm hoặc ghi nhận phù hợp với doanh thu vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ:

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

3.10 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào các công ty con

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

Các khoản phân phối mà Công ty nhận được từ số lợi nhuận thuần lũy kế của công ty con sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi của các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Đầu tư vào các công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối từ lợi nhuận thuần lũy kế của công ty liên kết sau ngày Công ty có ảnh hưởng đáng kể được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư góp vốn

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 riêng giữa niên độ.

3.11 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.12 *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.

3.13 *Cổ phiếu quỹ*

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

3.14 *Phân chia lợi nhuận*

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm 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.

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

► *Quỹ đầu tư phát triển*

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

► *Quỹ khen thưởng, phúc lợi*

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

3.15 *Ghi nhận doanh thu*

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

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

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

Doanh thu được ghi nhận khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức của Công ty được xác lập.

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 riêng giữa niên độ theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.16 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 riêng giữa niên độ ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa 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 riêng giữa niên độ.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế, ngoại trừ:

- ▶ Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch; và
- ▶ Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào các công ty con và công ty liên kết khi Công ty có khả năng kiểm soát thời gian hoàn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

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, ngoại trừ:

- ▶ Tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch; và
- ▶ Đối với các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con và công ty liên kết, tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận khi chắc chắn là chênh lệch tạm thời sẽ được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán được và có lợi nhuận tính thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.16 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hoãn lại với thuế thu nhập hoãn lại phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế đối với cùng một đơn vị chịu thuế hoặc Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hoãn lại phải nộp và tài sản thuế thu nhập hoãn lại 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.

3.17 Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Công ty nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia hoặc gây ảnh hưởng đáng kể tới bên kia trong việc ra các quyết định tài chính và hoạt động, hoặc khi Công ty và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan nêu trên có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm cả các thành viên mật thiết trong gia đình của họ.

4. SỰ KIẾN QUAN TRỌNG TRONG KỲ

Phát hành 9.000.000 cổ phiếu cho người lao động theo chương trình lựa chọn người lao động ("ESOP") trong Công ty

Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị ("HĐQT") số 10/2023/NQ-DXG/HĐQT ngày 21 tháng 6 năm 2023, HĐQT của Công ty đã thông qua việc phát hành 9.000.000 cổ phiếu ESOP cho người lao động từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của Công ty.

Vào ngày 8 tháng 1 năm 2024, Công ty đã nhận được Công văn số 177/UBCK-QLCB ban hành bởi Ủy ban Chứng khoán Nhà nước Việt Nam về việc chấp thuận báo cáo kết quả phát hành cổ phiếu nói trên. Theo đó, vốn điều lệ đăng ký của Công ty tăng từ 6.117.790.020.000 VND lên 6.207.790.020.000 VND, được Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt thông qua việc cấp GCNĐKKD lần thứ 27 vào ngày 15 tháng 1 năm 2024.

Phát hành 101.671.919 cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu

Theo Nghị quyết HĐQT số 10/2023/NQ-DXG/HĐQT ngày 21 tháng 6 năm 2023, HĐQT của Công ty đã thông qua việc chào bán 101.671.919 cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu với giá chào bán là 12.000 VND/cổ phiếu.

Vào ngày 1 tháng 2 năm 2024, Công ty đã nhận được Công văn số 842/UBCK-QLCB ban hành bởi Ủy ban Chứng khoán Nhà nước Việt Nam về việc chấp thuận báo cáo kết quả chào bán cổ phiếu nói trên. Theo đó, vốn điều lệ đăng ký của Công ty tăng từ 6.207.790.020.000 VND lên 7.224.509.210.000 VND, được Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt thông qua việc cấp GCNĐKKD lần thứ 28 vào ngày 28 tháng 2 năm 2024.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

5. TIỀN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Tiền mặt	115.410.035	296.426.557
Tiền gửi ngân hàng	1.839.928.810	6.072.345.872
TỔNG CỘNG	1.955.338.845	6.368.772.429

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Phải thu từ bên khác	145.151.203.508	145.146.998.335
- Các khách hàng mua căn hộ	103.968.207.589	104.344.509.076
- Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Đông Nam Bộ ("Đông Nam Bộ")	38.115.689.031	38.115.689.031
- Khách hàng khác	3.067.306.888	2.686.800.228
Phải thu từ bên liên quan (Thuyết minh số 29)	8.830.231.385	4.895.264.437
TỔNG CỘNG	153.981.434.893	150.042.262.772
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (Thuyết minh số 9)	(38.463.114.371)	(38.463.114.371)
GIÁ TRỊ THUẦN	115.518.320.522	111.579.148.401

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Khang Hưng	126.000.000.000	126.000.000.000
Tổng Công ty Xây dựng Thủy lợi 4 - Công ty Cổ phần	91.490.048.921	91.490.048.921
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư và Thương mại Thăng Long	47.385.634.545	47.385.634.545
Khác	15.329.274.031	15.334.387.477
TỔNG CỘNG	280.204.957.497	280.210.070.943
Dự phòng trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 9)	(92.330.063.921)	(92.330.063.921)
GIÁ TRỊ THUẦN	187.874.893.576	187.880.007.022

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

8. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Ngắn hạn		
Phải thu tiền đặt cọc (*)	387.964.800.000	387.964.800.000
Vốn góp của các hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD")	135.646.377.826	136.646.377.826
Phải thu cổ tức	-	114.238.992.439
Tạm ứng đầu tư	71.980.914.000	71.980.914.000
Ký quỹ, ký cược	39.952.714.273	39.528.324.823
Tạm ứng nhân viên	9.225.228.868	8.644.669.268
Khác	4.958.134.154	5.444.396.360
TỔNG CỘNG	649.728.169.121	764.448.474.716
Dự phòng phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 9)	(84.159.214.223)	(84.159.214.223)
GIÁ TRỊ THUẦN	565.568.954.898	680.289.260.493
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 29)</i>	<i>109.609.053.898</i>	<i>225.110.891.910</i>
<i>Phải thu bên khác</i>	<i>540.119.115.223</i>	<i>539.337.582.806</i>
Dài hạn		
Ký quỹ, ký cược dài hạn	7.203.463.000	7.203.463.000

(*) Số dư này thể hiện khoản phải thu tiền đặt cọc cho Công ty Cổ phần Vingroup ("Vingroup") nhằm thực hiện việc nhận chuyển nhượng một phần dự án số 1 Khu đô thị Trung tâm Thành phố Thanh Hóa của Vingroup (Thuyết minh số 20).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

9. DỰ PHÒNG PHẢI THU NGẮN HẠN KHÓ ĐÒI

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Dự phòng trả trước cho người bán	92.330.063.921	92.330.063.921
Dự phòng các khoản phải thu khác	84.159.214.223	84.159.214.223
Dự phòng các khoản phải thu	38.463.114.371	38.463.114.371
TỔNG CỘNG	214.952.392.515	214.952.392.515

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 2024	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023
Số đầu kỳ	214.952.392.515	209.952.392.515
Cộng: Dự phòng trích lập trong kỳ	-	5.000.000.000
Trừ: Hoàn nhập dự phòng trong kỳ	-	-
Số cuối kỳ	<u>214.952.392.515</u>	<u>214.952.392.515</u>

10. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Bất động sản dở dang	1.768.147.096.605	1.596.195.029.930
Bất động sản thành phẩm	45.184.307.683	49.219.524.049
Công cụ, dụng cụ	547.812.815	583.812.815
Hàng hóa	262.030.159	262.030.159
TỔNG CỘNG	1.814.141.247.262	1.646.260.396.953

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	VND			
	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tài sản cố định khác	Tổng cộng
Nguyên giá:				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	13.640.924.625	10.474.855.177	965.494.220	25.081.274.022
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	-	61.000.000	-	61.000.000
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024	13.640.924.625	10.535.855.177	965.494.220	25.142.274.022
Trong đó:				
Đã khấu hao hết	5.415.486.443	8.935.480.175	748.630.584	15.099.597.202
Giá trị khấu hao lũy kế:				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	(10.811.680.497)	(9.957.727.514)	(921.009.375)	(21.690.417.386)
Khấu hao trong kỳ	(570.388.443)	(217.823.214)	(20.388.885)	(808.600.542)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024	(11.382.068.940)	(10.175.550.728)	(941.398.260)	(22.499.017.928)
Giá trị còn lại:				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	2.829.244.128	517.127.663	44.484.845	3.390.856.636
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024	2.258.855.685	360.304.449	24.095.960	2.643.256.094

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

12. TÀI SẢN VÔ HÌNH

	VND		
	Phần mềm	Tài sản khác	Tổng cộng
Nguyên giá:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và 30 tháng 6 năm 2024	16.165.031.402	1.373.900.605	17.538.932.007
Trong đó:			
Đã hao mòn hết	5.538.186.885	1.123.900.605	6.662.087.490
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	(8.244.835.514)	(1.282.775.603)	(9.527.611.117)
Hao mòn trong kỳ	(1.092.572.333)	(44.250.001)	(1.136.822.334)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024	(9.337.407.847)	(1.327.025.604)	(10.664.433.451)
Giá trị còn lại:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	7.920.195.888	91.125.002	8.011.320.890
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024	6.827.623.555	46.875.001	6.874.498.556

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	VND
	Nhà cửa và vật kiến trúc
Nguyên giá:	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và ngày 30 tháng 6 năm 2024	71.141.390.300
Giá trị khấu hao lũy kế:	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	(8.171.511.984)
Khấu hao trong kỳ	(597.270.945)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024	(8.768.782.929)
Giá trị còn lại:	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	62.969.878.316
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024	62.372.607.371

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

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 2024	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	2.024.531.265	1.974.121.544
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong kỳ	611.629.248	652.039.052

Các khoản tiền thuê thu được hàng năm trong tương lai được trình bày trong *Thuyết minh số 30*.

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 2024. 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 tài sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại tại ngày này.

14. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Chi phí phát triển phần mềm	38.761.950.313	24.280.409.142
Khác	202.724.995	263.724.995
TỔNG CỘNG	38.964.675.308	24.544.134.137

15. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Đầu tư vào công ty con (<i>Thuyết minh số 15.1</i>)	13.161.192.308.699	12.042.692.308.699
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	(10.849.328.690)	(10.849.328.690)
TỔNG CỘNG	13.150.342.980.009	12.031.842.980.009

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

15.1 Đầu tư vào công ty con

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

Tên công ty con	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Ngày 30 tháng 6 năm 2024		Ngày 31 tháng 12 năm 2023	
			Tỷ lệ sở hữu	Giá gốc đầu tư	Tỷ lệ sở hữu	Giá gốc đầu tư
			%	VND	%	VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hà An ("Hà An")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	99,99	10.095.488.704.626	99,99	8.976.988.704.626
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh ("DXS")	Môi giới BĐS	Đang hoạt động	55,37	2.000.603.604.073	55,85	2.000.603.604.073
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Phúc Hưng Phát ("Phuc Hung Phat")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	100	755.000.000.000	100	755.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư DHG ("Đầu tư DHG")	Đầu tư	Đang hoạt động	85	297.500.000.000	85	297.500.000.000
Công ty TNHH MTV Đất Xanh Tech ("Dat Xanh Tech")	Đầu tư	Đang làm thủ tục giải thể	100	10.620.000.000	100	10.620.000.000
Công ty TNHH Athena Invest ("Anthena Invest")	Đầu tư	Đang hoạt động	100	1.130.000.000	100	1.130.000.000
Công ty TNHH Patheon Holdings ("Pathenon Holdings")	Đầu tư	Đang hoạt động	100	800.000.000	100	800.000.000
Công ty TNHH Đất Xanh Finance ("Đất Xanh Finance")	Đầu tư	Đang làm thủ tục giải thể	100	50.000.000	100	50.000.000
TỔNG CỘNG				13.161.192.308.699		12.042.692.308.699
Dự phòng đầu tư vào công ty con				(10.849.328.690)		(10.849.328.690)
GIÁ TRỊ THUẦN				13.150.342.980.009		12.031.842.980.009

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

16. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Chi phí hoa hồng môi giới, nhà mẫu	75.837.011.101	75.363.011.101
Khác	1.342.573.675	1.588.901.427
TỔNG CỘNG	77.179.584.776	76.951.912.528

17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Phải trả các bên khác	67.479.748.309	77.671.454.798
- Công ty TNHH Xây dựng Bình Định	14.664.909.374	14.664.909.374
- Công ty Cổ phần Xây lắp và Vật tư Xây dựng	4.868.891.465	9.353.579.030
- Công ty Cổ phần Xây dựng và Thiết kế Nội thất Việt Nhật	1.875.716.413	3.275.716.413
- Khác	46.070.231.057	50.377.249.981
Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	309.825.134	16.506.607.953
TỔNG CỘNG	67.789.573.443	94.178.062.751

18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	VND			
	Ngày 31 tháng 12 năm 2023	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Ngày 30 tháng 6 năm 2024
Thuế giá trị gia tăng	33.055.488.088	1.137.424.577	1.282.127.980	32.910.784.685
Thuế TNDN	161.761.696.699	-	102.689.219.046	59.072.477.653
Thuế thu nhập cá nhân	3.765.661.037	3.194.602.975	6.079.961.253	880.302.759
Khác	39.109.506.842	8.638.232.208	353.947.946	47.393.791.104
TỔNG CỘNG	237.692.352.666	12.970.259.760	110.405.256.225	140.257.356.201

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Chi phí xây dựng dự án	42.741.114.151	27.431.913.495
Chi phí vi phạm hợp đồng	15.317.479.452	-
Chi phí môi giới	10.603.666.535	10.530.666.535
Chi phí lãi vay	826.725.117	11.248.964.541
TỔNG CỘNG	69.488.985.255	49.211.544.571

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

20. PHẢI TRẢ KHÁC

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Ngắn hạn	452.953.535.290	4.204.472.951.950
Nhận thu hộ bên liên quan (*)	387.964.800.000	387.964.800.000
Phải trả từ việc cản trừ công nợ bên liên quan	15.916.974.533	322.491.974.533
Phí bảo trì	12.799.546.163	12.878.622.263
Nhận góp vốn theo HĐHTKD từ các bên liên quan	7.366.596.913	7.366.596.913
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	8.848.241.494	3.213.548.241.494
Thu hộ tiền cho chủ đầu tư dự án	5.507.404.363	5.507.404.363
Phải trả lãi vay	1.146.547.701	240.439.666.343
Khác	13.403.424.123	14.275.646.041
Dài hạn	4.146.654.296.336	361.654.296.336
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	3.806.477.389.000	1.477.389.000
Nhận góp vốn theo HĐHTKD từ các bên liên quan	340.176.907.336	360.176.907.336
TỔNG CỘNG	4.599.607.831.626	4.566.127.248.286
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 29)</i>	<i>4.451.082.275.558</i>	<i>4.398.596.421.598</i>
<i>Phải trả bên khác</i>	<i>148.525.556.068</i>	<i>167.530.826.688</i>

(*) Số dư này thể hiện khoản nhận thu hộ bên liên quan khoản tiền đặt cọc cho Vingroup nhằm thực hiện nhận chuyển nhượng một phần dự án số 1 Khu đô thị Trung tâm Thành phố Thanh Hóa của Vingroup (Thuyết minh số 8).

21. VAY VÀ NỢ

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Ngắn hạn	-	1.178.417.455.263
Vay bên liên quan	-	1.078.625.354.104
Vay bên khác	-	51.893.700.437
Trái phiếu	-	47.898.400.722
Dài hạn	1.170.800.197.235	199.684.784.100
Vay bên liên quan (Thuyết minh số 21.1)	514.825.883.050	-
Vay dài hạn từ ngân hàng (Thuyết minh số 21.3)	456.210.461.899	-
Trái phiếu (Thuyết minh số 21.2)	199.763.852.286	199.684.784.100
TỔNG CỘNG	1.170.800.197.235	1.378.102.239.363

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

21. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

Tình hình tăng giảm các khoản vay như sau:

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023
Số đầu kỳ	1.378.102.239.363	1.927.836.741.132
Vay trong kỳ	456.210.461.899	589.237.256.092
Trả nợ gốc vay và trái phiếu	(663.693.171.491)	(801.552.973.645)
Cần trừ công nợ	-	(207.314.645.896)
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	180.667.464	1.123.487.320
Số cuối kỳ	1.170.800.197.235	1.509.329.865.003

21.1 Vay dài hạn bên liên quan

Bên liên quan	Ngày 30 tháng 6 năm 2024 (VND)	Ngày đến hạn	Mục đích	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
Hà An	<u>514.825.883.050</u>	Ngày 1 tháng 8 năm 2025	Bổ sung vốn lưu động	5%	Tín chấp

Hà An có quyền yêu cầu hoàn trả trước hạn đối với khoản cho vay này.

21.2 Trái phiếu dài hạn

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

Tổ chức thu xếp phát hành	Ngày 30 tháng 6 năm 2024 (VND)	Ngày đến hạn	Mục đích	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
------------------------------	--------------------------------------	--------------	----------	----------	----------------------

Công ty Cổ Phần Chứng Khoán Ngân Hàng Công Thương Việt Nam

Ngày phát hành 31 tháng 12 năm 2021	200.000.000.000	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Bổ sung vốn lưu động	10,6%	6.000.000 cổ phiếu DXS
--	-----------------	---------------------------------	----------------------------	-------	------------------------------

Chi phí phát hành trái
phiếu chưa phân bổ (236.147.714)

TỔNG CỘNG **199.763.852.286**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

21. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

21.3 Vay dài hạn ngân hàng

Chi tiết các khoản vay ngân hàng dài hạn như sau:

Ngân hàng	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày đến hạn	Mục đích	Lãi suất %/năm	Tài sản thế chấp
VND					
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh					
Khoản vay 1	300.000.000.000	Từ ngày 10 tháng 4 năm 2026 tới ngày 10 tháng 5 năm 2030	Đầu tư phát triển Dự án Khu Chung Cư cao Tầng CC1 và CC5 thuộc Khu Dân cư Nam Rạch Chiếc, phường An Phú, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh ("Dự án Gem Reverside")	9.0%/năm đến ngày 9 tháng 1 năm 2025 và sau đó: lãi suất thả nổi + biên độ 2%/năm (không thấp hơn lãi vay tối thiểu 9.0%/năm)	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất của thửa số 60, 43 và 60 theo tờ bản đồ số 62 và 56 Bản đồ địa chính của phường An Phú, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh
Khoản vay 2	156.210.461.899				
TỔNG CỘNG	456.210.461.899				
Trong đó:					
Vay dài hạn	456.210.461.899				

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU

22.1 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	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	6.117.790.020.000	80.398.440.806	(2.500.560.000)	100.091.658.398	2.061.865.616.174	8.357.645.175.378
Lỗ thuần trong kỳ	-	-	-	-	(131.339.420.140)	(131.339.420.140)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023	<u>6.117.790.020.000</u>	<u>80.398.440.806</u>	<u>(2.500.560.000)</u>	<u>100.091.658.398</u>	<u>1.930.526.196.034</u>	<u>8.226.305.755.238</u>
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	6.117.790.020.000	80.398.440.806	(2.500.560.000)	104.389.042.202	2.164.935.476.385	8.465.012.419.393
Phát hành cổ phiếu cho cổ đồng hiện hữu (Thuyết minh số 4)	1.016.719.190.000	202.760.738.000	-	-	-	1.219.479.928.000
Phát hành cổ phiếu ESOP (Thuyết minh số 4)	90.000.000.000	-	-	-	(90.000.000.000)	-
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	3.439.665.784	(3.439.665.784)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(5.159.498.676)	(5.159.498.676)
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	247.041.819.307	247.041.819.307
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024	<u>7.224.509.210.000</u>	<u>283.159.178.806</u>	<u>(2.500.560.000)</u>	<u>107.828.707.986</u>	<u>2.313.378.131.232</u>	<u>9.926.374.668.024</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

22.2 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024	VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023
Vốn đã góp của chủ sở hữu		
Số đầu kỳ	6.117.790.020.000	6.117.790.020.000
Phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu	1.016.719.190.000	-
Phát hành cổ phiếu ESOP	90.000.000.000	-
Số cuối kỳ	<u>7.224.509.210.000</u>	<u>6.117.790.020.000</u>

22.3 Cổ phiếu phổ thông

	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
	Số cổ phiếu	Số cổ phiếu
Cổ phiếu được phép phát hành	722.450.921	611.779.002
Cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	722.450.921	611.779.002
Cổ phiếu quỹ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	(1.747.486)	(1.747.486)
Cổ phiếu đang lưu hành <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	720.703.435	610.031.516

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

23. DOANH THU

23.1 Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024	VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023
Doanh thu từ dịch vụ quản lý và cho thuê bất động sản	7.108.204.229	13.021.559.305
Doanh thu từ bán căn hộ	4.987.682.957	2.448.342.238
Doanh thu dịch vụ bất động sản	-	13.901.106.227
TỔNG CỘNG	12.095.887.186	29.371.007.770
Trong đó:		
Doanh thu với bên khác	3.033.658.775	8.064.622.953
Doanh thu với bên liên quan	9.062.228.411	21.306.384.817

23.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024	VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023
Cổ tức nhận được	356.769.438.360	-
Thu nhập từ lãi cho vay, lãi tiền gửi	2.010.938.672	1.527.288.021
Thu nhập từ thanh lý các khoản đầu tư	-	353.340.050
TỔNG CỘNG	358.780.377.032	1.880.628.071

24. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024	VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023
Giá vốn dịch vụ quản lý và cho thuê bất động sản	4.585.232.583	7.121.117.495
Giá vốn bán căn hộ	4.035.216.366	1.613.737.521
TỔNG CỘNG	8.620.448.949	8.734.855.016

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

25. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024	VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023
Chi phí lãi vay	38.526.774.511	74.617.474.520
Phí bảo lãnh	4.500.000.000	-
Chi phí phát hành trái phiếu	180.667.464	1.123.487.320
Hoàn nhập dự phòng đầu tư tài chính	-	(5.289.002.563)
Chi phí khác	485.582.849	2.358.983.440
TỔNG CỘNG	43.693.024.824	72.810.942.717

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

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024	VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023
Chi phí bán hàng	2.193.462.891	2.110.234.826
Chi phí lương	2.153.462.892	1.996.796.250
Chi phí khấu hao và hao mòn	39.999.999	39.999.999
Chi phí môi giới	-	73.438.577
Chi phí quản lý doanh nghiệp	30.446.773.175	46.922.737.536
Chi phí lương	23.079.741.114	32.383.060.010
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.780.220.730	4.915.995.594
Chi phí khấu hao và hao mòn	1.894.065.735	1.565.577.080
Dự phòng nợ phải thu khó đòi	-	5.000.000.000
Chi phí khác	2.692.745.596	3.058.104.852
TỔNG CỘNG	32.640.236.066	49.032.972.362

27. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024	VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023
Thu nhập khác	158.325.344	2.960.623.395
Phạt vi phạm hợp đồng	157.850.982	2.669.629.943
Thu nhập khác	474.362	290.993.452
Chi phí khác	39.039.060.416	25.773.254.264
Chi phí xây dựng	15.309.200.656	-
Chi phí phạt vi phạm hợp đồng	14.965.479.452	14.985.780.000
Chi phí phạt thuế trích trước	8.276.193.391	10.634.508.781
Chi phí khác	488.186.917	152.965.483
LỖ KHÁC	(38.880.735.072)	(22.812.630.869)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

28. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

28.1 Chi phí thuế TNDN

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023
Chi phí thuế TNDN hiện hành	-	-
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những kỳ trước	-	9.199.655.017
TỔNG CỘNG	-	9.199.655.017

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

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023
Tổng lợi nhuận (lỗ) kế toán trước thuế	247.041.819.307	(122.139.765.123)
Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Công ty	49.408.363.861	(24.427.953.025)
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Lỗi không ghi nhận thuế TNDN hoãn lại	14.282.003.900	3.499.014.072
Chi phí không được trừ	7.663.519.911	6.310.891.980
Điều chỉnh thuế TNDN theo Nghị định 132/2020/NĐ-CP	-	14.618.046.973
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những kỳ trước	-	9.199.655.017
Cổ tức nhận được	(71.353.887.672)	-
Chi phí thuế TNDN	-	9.199.655.017

28.2 Thuế TNDN hiện hành

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

29. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan có quan hệ kiểm soát và các bên liên quan có giao dịch trọng yếu với Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 chi tiết như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Hà An	Công ty con
Vicco Saigon	Công ty con
Công ty Cổ phần Hội An Invest ("Hội An Invest")	Công ty con
Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Dịch vụ Hà Thuận Hùng ("Hà Thuận Hùng")	Công ty con
Công ty TNHH Đầu tư Sài Gòn Riverside ("Saigon Riverside")	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Thăng Long ("Thăng Long Petrol")	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Phước Sơn ("Phước Sơn")	Công ty con
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Indochine	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Đất Viễn Đông ("Vidoland")	Công ty con
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Hà An Land ("Hà An Land")	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Tây Nam Bộ ("BDS Tây Nam Bộ")	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Nha Trang ("Dầu khí Nha Trang")	Công ty con
Công ty TNHH Charm & CI Việt Nam ("Charm & CI")	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất Động sản Đông Nam Bộ ("BDS Đông Nam Bộ")	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Miền Đông ("BDS Miền Đông")	Công ty con
Công ty TNHH MTV Smart City ("Smart City")	Công ty con
Công ty Cổ phần Bất động sản Bắc Miền Tây ("BDS Bắc Miền Tây")	Công ty con
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Bắc Bộ ("BDS Bắc Bộ")	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Miền Bắc ("DXI")	Công ty con
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Ngọc Lễ ("Ngọc Lễ")	Công ty con
Patheon Holdings	Công ty con
Đầu tư DHG	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Diamond Tower ("Diamond")	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Ruby Tower ("Ruby")	Công ty con
Công ty TNHH Nhà Ở Ngay Việt Nam ("Nhà Ở Ngay")	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Bình Phước ("Bình Phước")	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Bình Thuận ("Bình Thuận")	Công ty con
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản DMH Group	Công ty con
DXS	Công ty con
Đất Xanh Tech	Công ty con
Đất Xanh Finance	Công ty con
Athena Invest	Công ty con
Công ty Cổ phần Regal Group ("Regal Group")	Công ty con
(trước đây là Công ty Cổ phần Đất Xanh Miền Trung)	
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Địa ốc Đất Xanh Miền Bắc ("Đất Xanh Miền Bắc")	Công ty con
Công ty Cổ phần Cara Group ("Cara Group")	Công ty con
(trước đây là Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Đất Xanh Miền Tây)	
Công ty Cổ phần Địa ốc Viethomes ("Viethomes")	Công ty con
Công ty Cổ phần Phát triển Địa Ốc Đất Xanh Nam Trung Bộ ("Đất Xanh Nam Trung Bộ")	Công ty con
Công ty Cổ phần Bất động sản Bắc Trung Bộ ("BDS Bắc Trung Bộ")	Công ty con
Công ty Cổ phần Đô thị Thông minh Việt Nam ("Đất Xanh Đà Nẵng")	Công ty con

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Danh sách các bên liên quan có quan hệ kiểm soát và các bên liên quan có giao dịch trọng yếu với Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 chi tiết như sau: (tiếp theo)

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>
Công ty Cổ phần Bất động sản Nam Miền Trung ("Đất Xanh Nam Miền Trung")	Công ty con
Công ty Cổ phần Bất động sản Duyên Hải ("Đất Xanh Duyên Hải")	Công ty con
Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Emerald ("Đất Xanh Emerald")	Công ty con
Công ty TNHH MTV Phát triển Đô thị ("Đất Xanh Quảng Ngãi")	Công ty con
Công ty Cổ phần DXMD Việt Nam ("Đất Xanh Miền Đông")	Công ty con
Công ty Cổ phần Bất động sản Cần Thơ ("BDS Cần Thơ")	Công ty con
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Nam Miền Tây ("BDS Nam Miền Tây")	Công ty con
Công ty TNHH MTV Smart Property ("Smart Prop")	Công ty con
Công ty TNHH Phát triển Đô thị Quảng Bình ("Đất Xanh Quảng Bình")	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Đồng Nai ("Đầu tư Đồng Nai")	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Đồng Nai ("BDS Đồng Nai")	Công ty con
Công ty Cổ phần Bất động sản GPT ("Đất Xanh Premium")	Công ty con
Công ty Cổ phần Bất động sản Linkgroup ("Linkgroup")	Công ty con
Công ty TNHH Đầu tư Linkland ("Linkland")	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Linkhouse ("Linkhouse")	Công ty con
Công ty Cổ phần Bất động sản Linkhouse Miền Trung ("Linkhouse Miền Trung")	Công ty con
Công ty Cổ phần Bất động sản Ecohome ("Ecohome")	Công ty con
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Bất động sản Hùng Vương ("Hùng Vương")	Công ty con
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Bất động sản Kinh Bắc ("Kinh Bắc")	Công ty con
Công ty Cổ phần Bất động sản S-Homes Group ("S-Homes")	Công ty con
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Duyên Hải Miền Tây ("Duyên Hải Miền Tây")	Công ty con
Công ty Cổ phần Công nghệ Dịch vụ Môi giới Ohio ("Ohio")	Công ty con
Công ty Cổ phần Tiptek ("Đất Xanh International")	Công ty con
Công ty Cổ phần Propcom (trước đây là Công ty Cổ phần Bất động sản Redvn) ("Propcom")	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ DN Premium ("DN Premium")	Công ty con
Công ty Cổ phần Bất động sản City Invest ("City Invest")	Công ty con
Công ty Cổ phần Địa Ốc Tây Nguyên ("Địa Ốc Tây Nguyên")	Công ty con

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Danh sách các bên liên quan có quan hệ kiểm soát và các bên liên quan có giao dịch trọng yếu với Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 chi tiết như sau: (tiếp theo)

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Công Nghệ Bất động sản Việt Nam ("Công Nghệ BĐS")	Công ty con
Công ty Cổ phần Công nghệ Ihouzz ("Ihouzz")	Công ty con
Công ty Cổ phần Dịch vụ Quản lý Tài sản và Đầu tư Asahi Japan ("Asahi")	Công ty con
Công ty Cổ phần Dịch vụ Tài chính Bất động sản Tulip ("Tulip")	Công ty con
Công ty TNHH Nông nghiệp Lifarm ("Lifarm")	Công ty con
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư S-Advices ("S-Advices")	Công ty con
Công ty TNHH Tư vấn S-Media ("S-Media")	Công ty con
Công ty TNHH S-O Farm ("S-O Farm")	Công ty con
Công ty TNHH Regal Food ("Regal")	Công ty con
Công ty TNHH Công nghệ S-Tech ("S-Tech")	Công ty con
Công ty TNHH Đầu Tư Bất động sản Phúc Hưng Phát	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Bất động sản Tây Nam	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Sapphire Tower	Công ty con
Công ty Cổ phần đầu tư Emerald Tower	Công ty con
Công ty Cổ phần DAMC	Công ty con
Công ty Cổ phần dịch vụ Asahi Luxstay	Công ty con
Công ty TNHH MTV Regal Hotels&Resort	Công ty con
Công Ty Cổ Phần Đất Xanh Commercial	Công ty con
Công Ty Cổ Phần Thương Mại Dịch Vụ Việt Nhật Cares	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Đất Xanh Miền Nam ("Đất Xanh Miền Nam")	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Đất Xanh Capital	Công ty liên kết
Công ty TNHH Đầu tư Lê Gia Newland	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Vision Realty	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Landtogo	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Houzz Agent	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Nhà Ở Ngay Reco	Công ty liên kết
Ông Lương Ngọc Huy	Chủ tịch kiêm Phó Tổng Giám đốc
Ông Lương Trí Thìn	Chủ tịch trước đây/ Thành viên HĐQT
Ông Nguyễn Phạm Anh Tài	Thành viên HĐQT
Ông Bùi Ngọc Đức	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc
Ông Hà Đức Hiếu	Thành viên HĐQT
Bà Đỗ Thị Thái	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Trường Sơn	Phó Tổng Giám đốc

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	VND	
		Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023
Hà An	Góp vốn	1.118.500.000.000	-
	Nhận ký quỹ	454.765.000.000	-
	Hoàn trả vay	390.860.000.000	416.374.645.896
	Cổ tức	356.769.438.360	-
	Thu tiền cổ tức	471.005.910.799	-
	Cần trừ công nợ	168.174.471.054	47.000.000.000
	Lãi vay	19.588.602.363	38.266.664.212
	Doanh thu bán căn hộ	4.987.682.957	-
	Doanh thu cho thuê BĐS	4.074.545.454	7.405.278.590
Hội An Invest	Hoàn tiền đi vay	77.518.422.226	198.202.442.694
	Thanh toán phạt vi phạm hợp đồng	14.985.780.000	14.985.780.000
	Chuyển nhượng cổ phần	-	166.496.340.000
	Lãi vay	-	3.493.775.261
Ông Lương Trí Thìn	Hoàn tiền đi vay	180.000.000.000	-
	Vay	30.000.000.000	-
	Thanh toán lãi vay	5.253.352.559	-
	Lãi vay	3.119.826.966	-
BDS Đồng Nai	Cần trừ công nợ	140.325.000.000	-
	Hoàn tiền ứng trước	25.500.000.000	-
Phước Sơn	Cần trừ công nợ	150.750.000.000	-
	Thanh toán lãi vay	64.800.000.000	-
Công nghệ Ihouzz	Cần trừ công nợ	10.000.000.000	-
	Phí cung cấp phần mềm	831.148.431	3.257.034.000
Vicco Saigon	Phí dịch vụ	1.283.035.140	1.283.035.140
Địa ốc Nam Trung Bộ	Thu hồi góp vốn	1.000.000.000	1.000.000.000
Regal Group	Thu hồi phải thu	-	62.275.465.896
	Doanh thu HĐHTKD	-	13.901.106.227
Saigon Riverside	Hoàn tiền HĐHTKD	-	30.000.000.000
Saigon Riverview (*)	Thu hồi tiền cho vay	-	18.725.000.000
	Lãi cho vay	-	484.797.943

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

		VND	
Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Phải thu ngắn hạn của khách hàng			
Hà An	Doanh thu dịch vụ BĐS	7.662.999.205	3.728.032.257
Lương Trí Tú	Doanh thu bán căn hộ	702.768.948	702.768.948
Lương Trí Thảo	Doanh thu bán căn hộ	464.463.232	464.463.232
		8.830.231.385	4.895.264.437
Phải thu ngắn hạn khác			
Đất Xanh Nam	Vốn góp theo HĐHTKD	99.913.184.000	100.913.184.000
Trung Bộ	Tạm ứng	7.039.000.000	7.039.000.000
Nguyễn Trường Sơn	Tạm ứng	1.793.413.900	1.793.413.900
Lương Trí Tú	Thu nhập lãi	791.409.382	791.409.382
Thăng Long Petrol	Thu nhập lãi	-	265.365.573
Sài Gòn Riverview (*)	Lãi cho vay	36.402.890	36.402.890
Dầu khí Nha Trang	Cổ tức	-	114.236.472.439
Hà An	Khác	2.520.000	2.520.000
Khác	Khác	33.123.726	33.123.726
		109.609.053.898	225.110.891.910
Phải trả người bán ngắn hạn			
DXS	Dịch vụ BĐS	271.278.468	271.278.468
Vicco Saigon	Dịch vụ BĐS	-	9.310.421.958
Ihouzz	Dịch vụ phần mềm	-	6.724.860.861
Khác	Phí thuê xe	38.546.666	200.046.666
		309.825.134	16.506.607.953

(*) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, Sài Gòn Riverview không còn là công ty con của Công ty

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

		VND	
Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Phải trả khác			
Hà An	Nhận ký quỹ	3.806.950.000.000	3.206.950.000.000
	Lãi vay	1.104.547.699	72.605.965.920
Diamond	Thu hộ tiền cọc dự án	198.025.200.000	198.025.200.000
Ruby	Thu hộ tiền cọc dự án	189.939.600.000	189.939.600.000
Vidoland	Vốn nhận từ HĐHTKD	121.121.039.416	121.121.039.416
Thăng Long Petrol	Vốn nhận từ HĐHTKD	112.489.220.930	112.489.220.930
Đất Xanh Miền Nam	Vốn nhận từ HĐHTKD	7.366.596.913	7.366.596.913
	Thu hộ	417.147.545	417.147.545
	Nhận ký quỹ	100.000.000	100.000.000
DXI	Cần trừ công nợ	5.916.974.533	5.916.974.533
Hà Thuận Hùng	Thu hộ tiền dự án	2.911.174.538	2.911.174.538
DXS	Thu hộ tiền dự án	2.480.489.982	2.480.489.982
BĐS Đồng Nai	Cần trừ công nợ	-	165.825.000.000
Phước Sơn	Cần trừ công nợ	-	150.750.000.000
	Lãi vay	-	64.800.000.000
Hội An Invest	Lãi vay	-	77.518.422.226
	Phạt vi phạm hợp đồng	-	14.985.780.000
Công ty khác	Nhận ký quỹ	1.800.000.000	1.800.000.000
Khác	Khác	460.284.002	2.593.809.595
		4.451.082.275.558	4.398.596.421.598
Vay ngắn hạn			
Hà An	Vay	514.825.883.050	928.625.354.104
Lương Trí Thìn	Vay	-	150.000.000.000
		514.825.883.050	1.078.625.354.104

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

29. 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 của Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và các thành viên quản lý chủ chốt:

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024	VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023
Ông Bùi Ngọc Đức	2.044.776.060	1.448.683.716
Bà Đỗ Thị Thái	1.080.890.612	1.093.028.764
Ông Lương Trí Thìn	849.467.185	883.674.921
Ông Lê Đăng Quốc Hùng	592.780.955	396.059.279
Bà Bùi Thanh Thảo	430.516.191	425.377.453
Ông Hà Đức Hiếu	384.676.086	325.734.541
Ông Nguyễn Trường Sơn	13.459.148	289.782.608
Ông Lương Ngọc Huy	9.734.014	-
Ông Lê Văn Hưng	-	855.815.266
Ông Lương Trí Thảo	-	898.201.432
Ông Dương Văn Bắc	-	916.320.605
TỔNG CỘNG	5.406.300.251	7.532.678.585

30. CÁC CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

Cam kết theo hợp đồng cho thuê hoạt động

Công ty 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:

	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	VND Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Đến 1 năm	13.474.993.991	6.009.859.664
Trên 1 đến 5 năm	59.184.672.937	19.597.276.459
Trên 5 năm	104.846.158.851	107.000.143.233
TỔNG CỘNG	177.505.825.779	132.607.279.356

Cam kết theo hợp đồng thuê hoạt động

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

	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	VND Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Đến 1 năm	9.692.307.540	8.404.251.792
Trên 1 đến 5 năm	33.322.508.496	2.566.070.280
Trên 5 năm	2.112.681.636	-
TỔNG CỘNG	45.127.497.672	10.970.322.072

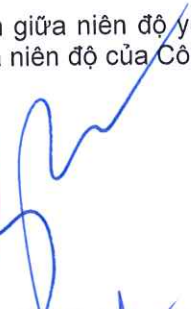
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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


Trương Thị Vân Anh
Người lập


Bùi Thanh Thảo
Kế toán trưởng


Bùi Ngọc Đức
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh

Ngày 2 tháng 8 năm 2024