

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

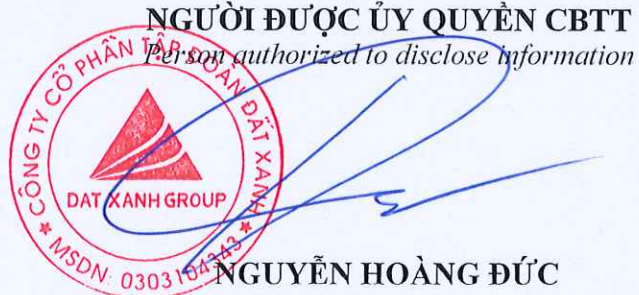
To: - State Securities Commission of Vietnam
- Hochiminh Stock Exchange

- 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

| | <i>Trang</i> |
|---|--------------|
| Thông tin chung | 1 |
| Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc | 2 |
| Báo cáo soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ | 3 - 4 |
| Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ | 5 - 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 đề 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

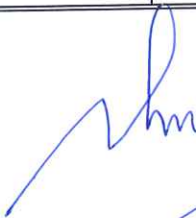
| Mã số | TÀI SẢN | Thuyết minh | Ngày 30 tháng 6 năm 2024 | Ngày 31 tháng 12 năm 2023 |
|------------|--------------------------------------|-------------|---------------------------|---------------------------|
| 200 | B. TÀI SẢN DÀI HẠN | | 13.345.581.065.114 | 12.214.914.545.516 |
| 210 | I. Khoản 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 <i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i> | 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) |
| | <i>Điều chỉnh cho các khoản:</i> | | | |
| 02 | 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 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 hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế đối với cùng một đơn vị chịu thuế hoặc Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

3.17 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 |
| | 649.728.169.121 | 764.448.474.716 |
| TỔNG CỘNG | | |
| Dự phòng phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 9) | (84.159.214.223) | (84.159.214.223) |
| | 565.568.954.898 | 680.289.260.493 |
| GIÁ TRỊ THUẦN | | |
| <i>Trong đó:</i> | | |
| <i>Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 29)</i> | 109.609.053.898 | 225.110.891.910 |
| <i>Phải thu bên khác</i> | 540.119.115.223 | 539.337.582.806 |
| 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 | <u>214.952.392.515</u> | <u>214.952.392.515</u> |

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 | <u>1.814.141.247.262</u> | <u>1.646.260.396.953</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

11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

| | VND | | | |
|-----------------------------------|----------------------------|---------------------------|-----------------------------|-------------------------|
| | <i>Phương tiện vận tải</i> | <i>Thiết bị văn phòng</i> | <i>Tài sản cố định khác</i> | <i>Tổng cộng</i> |
| 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 | <u>13.640.924.625</u> | <u>10.535.855.177</u> | <u>965.494.220</u> | <u>25.142.274.022</u> |
| <i>Trong đó:</i> | | | | |
| <i>Đã khấu hao hết</i> | 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 | <u>(11.382.068.940)</u> | <u>(10.175.550.728)</u> | <u>(941.398.260)</u> | <u>(22.499.017.928)</u> |
| Giá trị còn lại: | | | | |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 | <u>2.829.244.128</u> | <u>517.127.663</u> | <u>44.484.845</u> | <u>3.390.856.636</u> |
| Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 | <u>2.258.855.685</u> | <u>360.304.449</u> | <u>24.095.960</u> | <u>2.643.256.094</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

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 |
| <i>Trong đó:</i> | | | |
| <i>Đã hao mòn hết</i> | 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 | |
|---|---|---|
| | <i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i> | <i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i> |
| 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 | |
|-----------------------------|-------------------------------------|--------------------------------------|
| | <i>Ngày 30 tháng 6 năm 2024</i> | <i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i> |
| Chi phí phát triển phần mềm | 38.761.950.313 | 24.280.409.142 |
| Khác | 202.724.995 | 263.724.995 |
| TỔNG CỘNG | <u>38.964.675.308</u> | <u>24.544.134.137</u> |

15. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

| | VND | |
|--|-------------------------------------|--------------------------------------|
| | <i>Ngày 30 tháng 6 năm 2024</i> | <i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i> |
| 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 | <u>(10.849.328.690)</u> | <u>(10.849.328.690)</u> |
| TỔNG CỘNG | <u>13.150.342.980.009</u> | <u>12.031.842.980.009</u> |

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

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 | <u>77.179.584.776</u> | <u>76.951.912.528</u> |

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 | <u>67.789.573.443</u> | <u>94.178.062.751</u> |

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 | <u>237.692.352.666</u> | <u>12.970.259.760</u> | <u>110.405.256.225</u> | <u>140.257.356.201</u> |

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 | <u>69.488.985.255</u> | <u>49.211.544.571</u> |

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 | <u>4.599.607.831.626</u> | <u>4.566.127.248.286</u> |
| <i>Trong đó:</i> | | |
| <i>Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 29)</i> | 4.451.082.275.558 | 4.398.596.421.598 |
| <i>Phải trả bên khác</i> | 148.525.556.068 | 167.530.826.688 |

(*) 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 | <u>1.170.800.197.235</u> | <u>1.378.102.239.363</u> |

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 | <u>1.170.800.197.235</u> | <u>1.509.329.865.003</u> |

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 |
|--|-----------------------------|--|--|---|---|
| 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 | | | | |

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

| | 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 | VND |
|---|--------------------------|-------------------------|------------------------|--------------------------|--------------------------------------|--------------------------|-----|
| 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 | |
| Lỗi 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

| | 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 |
| 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

| | 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 |
| 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 | <u>12.095.887.186</u> | <u>29.371.007.770</u> |
| <i>Trong đó:</i> | | |
| 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

| | 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 |
| 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 | <u>358.780.377.032</u> | <u>1.880.628.071</u> |

24. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

| | 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 |
| 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 | <u>8.620.448.949</u> | <u>8.734.855.016</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

25. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

| | <i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i> | <i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i> |
|-------------------------------------|---|---|
| | | VND |
| 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 | <u>43.693.024.824</u> | <u>72.810.942.717</u> |

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

| | <i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i> | <i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i> |
|-------------------------------------|---|---|
| | | VND |
| 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 | <u>32.640.236.066</u> | <u>49.032.972.362</u> |

27. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

| | <i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i> | <i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i> |
|-------------------------------|---|---|
| | | VND |
| 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 | <u>(38.880.735.072)</u> | <u>(22.812.630.869)</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

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> | | |
| Lỗ 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:

| <i>Bên liên quan</i> | <i>Mối quan hệ</i> |
|---|--------------------|
| 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") (trước đây là Công ty Cổ phần Đất Xanh Miền Trung) | Công ty con |
| 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") (trước đây là Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Đất Xanh Miền Tây) | Công ty con |
| 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)

| <i>Bên liên quan</i> | <i>Mối quan hệ</i> |
|---|--|
| 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 kí 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 |
| 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:

| Bên liên quan | Nội dung nghiệp vụ | VND | |
|---|-----------------------|--------------------------|---------------------------|
| | | 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 Trung Bộ | Vốn góp theo HĐHTKD | 99.913.184.000 | 100.913.184.000 |
| Nguyễn Trường Sơn | Tạm ứng | 7.039.000.000 | 7.039.000.000 |
| Lương Trí Tú | Tạm ứng | 1.793.413.900 | 1.793.413.900 |
| Thăng Long Petrol | Thu nhập lãi | 791.409.382 | 791.409.382 |
| Sài Gòn Riverview (*) | Thu nhập lãi | - | 265.365.573 |
| Dầu khí Nha Trang | Lãi cho vay | 36.402.890 | 36.402.890 |
| Hà An | Cổ tức | - | 114.236.472.439 |
| | 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)

| Bên liên quan | Nội dung nghiệp vụ | VND | |
|----------------------|-----------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| | | 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 |
| BDS 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 |
| | | <u>4.451.082.275.558</u> | <u>4.398.596.421.598</u> |
| Vay ngắn hạn | | | |
| Hà An | Vay | 514.825.883.050 | 928.625.354.104 |
| Lương Trí Thìn | Vay | - | 150.000.000.000 |
| | | <u>514.825.883.050</u> | <u>1.078.625.354.104</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

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:

| | 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 |
| 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 | <u>5.406.300.251</u> | <u>7.532.678.585</u> |

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:

| | VND | |
|------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| | Ngày 30 tháng 6 năm 2024 | 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 | <u>177.505.825.779</u> | <u>132.607.279.356</u> |

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:

| | VND | |
|------------------|------------------------------|------------------------------|
| | Ngày 30 tháng 6 năm 2024 | 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 | <u>45.127.497.672</u> | <u>10.970.322.072</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

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

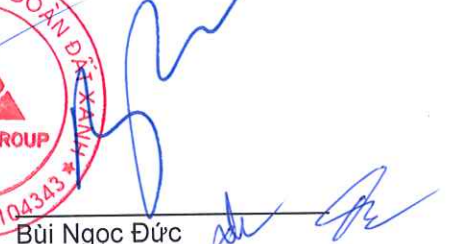
Không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty.



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