

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

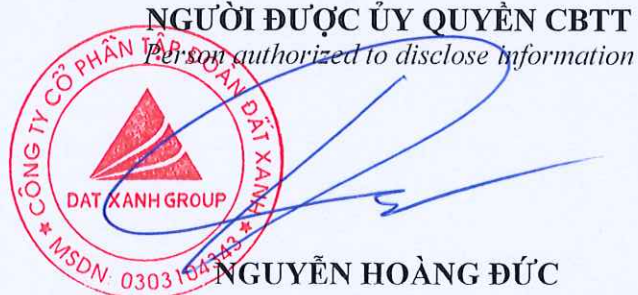
**To:** - State Securities Commission of Vietnam  
- Hochiminh Stock Exchange

- 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](mailto: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. 06<sup>th</sup>, 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 hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ	3 - 4
Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ	5 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	11 - 65

# 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 Trí Thìn	Chủ tịch	miễn nhiệm ngày 3 tháng 7 năm 2024
	Thành viên	bổ nhiệm ngày 3 tháng 7 năm 2024
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 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	Chủ tịch
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	
Ông Lương Ngọc Huy	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 7 tháng 6 năm 2024
Bà Đỗ Thị Thái	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Trường Sơn	Phó Tổng Giám đốc	
Bà Bùi Thanh Thảo	Kế toán Trưởng	

### NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này là Ông Bùi Ngọc Đức.

### KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam là công ty kiểm toán cho Công ty.



# Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh (“Công ty”) hân hạnh trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con (sau đây gọi chung là “Tập đoàn”) cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024.

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

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

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

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

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

### CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



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-HN

## **BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

**Kính gửi: Quý Cổ đông của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh ("Công ty") và các công ty con (sau đây gọi chung là "Tập đoàn") được lập ngày 2 tháng 8 năm 2024 và được trình bày từ trang 5 đến trang 65, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ vào ngày 30 tháng 6 năm 2024, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày, và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đi kèm.

### ***Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc***

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

### ***Trách nhiệm của Kiểm toán viên***

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

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

### ***Kết luận của Kiểm toán viên***

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

### **Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam**



Trần Nam Dũng  
Phó Tổng Giám đốc  
Giấy CNDKHN 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 HỢP NHẤT 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
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>26.640.136.038.467</b>	<b>26.229.757.136.504</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>5</b>	<b>1.069.653.277.792</b>	<b>276.068.570.931</b>
111	1. Tiền		402.595.133.108	173.639.210.935
112	2. Các khoản tương đương tiền		667.058.144.684	102.429.359.996
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư ngắn hạn</b>		<b>65.004.187.526</b>	<b>97.174.701.710</b>
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6	65.004.187.526	97.174.701.710
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>11.293.306.532.212</b>	<b>11.422.613.052.922</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7	1.374.770.226.430	1.374.609.567.888
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	8	3.119.140.932.752	2.891.992.572.021
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	9	502.269.660.005	747.220.660.005
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	10	6.654.144.266.147	6.773.205.051.353
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	11	(357.018.553.122)	(364.414.798.345)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>12</b>	<b>13.896.240.087.287</b>	<b>14.139.058.524.281</b>
141	1. Hàng tồn kho		13.896.240.087.287	14.139.058.524.281
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>315.931.953.650</b>	<b>294.842.286.660</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	13	138.346.433.008	130.026.838.018
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	22	137.947.044.219	159.353.377.307
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	22	39.638.476.423	5.462.071.335



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT 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
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>2.315.047.475.274</b>	<b>2.556.683.717.813</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>35.183.396.973</b>	<b>149.201.063.614</b>
212	1. Trả trước cho người bán dài hạn		101.925.000	101.925.000
215	2. Phải thu về cho vay dài hạn		13.931.175.222	13.931.175.222
216	3. Phải thu dài hạn khác	10	21.150.296.751	135.167.963.392
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>358.508.731.457</b>	<b>372.208.514.879</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	14	302.718.039.880	310.299.781.883
222	Nguyên giá		480.689.387.019	474.584.784.481
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(177.971.347.139)	(164.285.002.598)
227	2. Tài sản cố định vô hình	15	55.790.691.577	61.908.732.996
228	Nguyên giá		102.586.766.346	102.295.811.346
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(46.796.074.769)	(40.387.078.350)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>16</b>	<b>100.713.988.910</b>	<b>110.314.929.617</b>
231	1. Nguyên giá		243.673.790.082	249.970.598.250
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(142.959.801.172)	(139.655.668.633)
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>733.004.320.964</b>	<b>722.514.780.999</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	17	733.004.320.964	722.514.780.999
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>18</b>	<b>455.085.219.976</b>	<b>394.226.360.202</b>
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết		361.433.707.964	368.847.348.190
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		68.651.512.012	379.012.012
255	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		25.000.000.000	25.000.000.000
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>632.551.816.994</b>	<b>808.218.068.502</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	13	340.948.621.673	483.852.883.858
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	33,3	160.223.421.220	179.821.747.563
269	3. Lợi thế thương mại	19	131.379.774.101	144.543.437.081
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>28.955.183.513.741</b>	<b>28.786.440.854.317</b>

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT 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
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>13.392.673.852.606</b>	<b>14.600.072.946.676</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>10.766.740.300.905</b>	<b>11.617.574.716.082</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	20	755.670.174.133	767.204.833.546
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	21	1.333.433.356.970	1.751.432.609.619
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	22	668.400.082.595	840.687.200.623
314	4. Phải trả người lao động	23	102.007.402.409	99.454.289.293
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	23	592.950.577.659	636.878.043.063
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	24	95.459.753.378	114.721.546.764
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	25	4.264.612.152.927	4.608.603.836.210
320	8. Vay ngắn hạn	26	2.744.398.910.783	2.590.756.019.445
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	26	209.807.890.051	207.836.337.519
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>2.625.933.551.701</b>	<b>2.982.498.230.594</b>
337	1. Phải trả dài hạn khác	25	108.254.035.990	128.204.035.990
338	2. Vay dài hạn	26	2.343.250.722.315	2.698.543.683.373
341	3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	33.3	174.428.793.396	155.750.511.231
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>15.562.509.661.135</b>	<b>14.186.367.907.641</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>27.1</b>	<b>15.562.509.661.135</b>	<b>14.186.367.907.641</b>
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
414	3. Vốn khác thuộc chủ sở hữu		1.360.256.242.131	1.360.256.242.131
415	4. Cổ phiếu quỹ		(2.500.560.000)	(2.500.560.000)
418	5. Quỹ đầu tư phát triển		114.428.847.040	110.989.181.256
421	6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		1.672.135.406.080	1.736.225.362.990
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		1.607.932.823.409	1.564.242.073.759
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		64.202.582.671	171.983.289.231
429	7. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		4.910.521.337.078	4.783.209.220.458
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>28.955.183.513.741</b>	<b>28.786.440.854.317</b>

Nguyễn Nhật Thiên  
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 HỢP NHẤT 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	1. Doanh thu gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	28.1	2.190.618.645.679	1.091.914.717.897
10	2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	28.1	2.190.618.645.679	1.091.914.717.897
11	3. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	29	(1.179.453.587.781)	(635.432.933.850)
20	4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		1.011.165.057.898	456.481.784.047
21	5. Doanh thu hoạt động tài chính	28.2	12.919.273.820	360.648.715.464
22	6. Chi phí tài chính	30	(232.379.324.257)	(310.404.868.122)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(206.039.770.115)	(276.736.953.505)
24	7. Phần lỗ trong công ty liên kết	18.1	(16.923.640.226)	(5.771.493.445)
25	8. Chi phí bán hàng	31	(356.766.755.956)	(186.364.780.912)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	31	(147.017.393.870)	(192.959.045.271)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		270.997.217.409	121.630.311.761
31	11. Thu nhập khác	32	83.125.289.776	79.510.674.575
32	12. Chi phí khác	32	(57.573.621.259)	(48.256.781.166)
40	13. Lợi nhuận khác	32	25.551.668.517	31.253.893.409
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		296.548.885.926	152.884.205.170
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	33.1	(86.976.620.668)	(114.694.144.067)
52	16. (Chi phí) thu nhập thuế TNDN hoãn lại	33.3	(38.276.608.508)	1.690.940.734
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		171.295.656.750	39.881.001.837
61	18. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		64.202.582.671	61.177.593.388
62	19. Lợi nhuận (lỗ) sau thuế của cổ đông không kiểm soát		107.093.074.079	(21.296.591.551)
70	20. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	27.4	88	92
71	21. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	27.4	88	92

Nguyễn Nhật Thiên  
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 HỢP NHẤT 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
<b>01</b>	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
	<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>		<b>296.548.885.926</b>	<b>152.884.205.170</b>
02	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i> Khấu hao và hao mòn	14, 15, 16, 19	37.208.616.028	41.562.973.132
03	Dự phòng		(7.396.245.223)	13.648.138.405
05	Lỗ (lãi) từ hoạt động đầu tư		4.004.366.406	(354.877.222.019)
06	Chi phí đi vay và phát hành trái phiếu	30	209.699.140.261	284.225.851.819
<b>08</b>	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>540.064.763.398</b>	<b>137.443.946.507</b>
09	(Tăng) giảm các khoản phải thu		(32.361.293.180)	861.313.705.137
10	Giảm (tăng) hàng tồn kho		242.818.436.994	(1.155.152.835.648)
11	Giảm các khoản phải trả		(836.170.956.239)	(12.060.853.117)
12	Giảm chi phí trả trước		138.493.406.692	7.221.242.511
14	Tiền lãi vay đã trả		(216.561.397.616)	(348.273.580.765)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	22	(293.668.669.785)	(54.887.707.001)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(3.987.785.713)	(6.091.634.464)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh</b>		<b>(461.373.495.449)</b>	<b>(570.487.716.840)</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định ("TSCĐ")		(18.076.752.049)	(66.132.630.967)
22	Tiền thu do thanh lý TSCĐ		6.842.983.165	4.818.445.719
23	Tiền chi cho vay, gửi tiết kiệm		(77.250.527.912)	(918.565.814.174)
24	Tiền thu hồi cho vay và tất toán tiền gửi tiết kiệm		354.372.042.096	193.009.124.347
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(82.856.046.427)	(2.872.007.039)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	650.052.706.963
27	Tiền thu lãi cho vay, tiền gửi		58.055.526.159	18.210.184.544
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động đầu tư</b>		<b>241.087.225.032</b>	<b>(121.479.990.607)</b>



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

VND

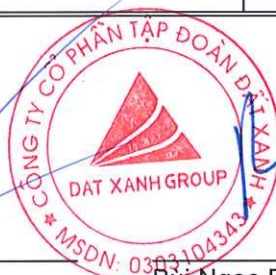
Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023
31	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b> Tiền thu từ phát hành cổ phiếu và nhận vốn góp của cổ đông không kiểm soát		1.220.004.928.000	15.289.700.000
33	Tiền thu từ đi vay	26	1.446.031.281.660	1.820.977.714.233
34	Tiền trả nợ gốc vay	26	(1.651.340.721.526)	(1.572.712.262.497)
36	Tiền chi trả cổ tức	27.2	(824.510.856)	(35.676.240.617)
<b>40</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>		<b>1.013.870.977.278</b>	<b>227.878.911.119</b>
<b>50</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>		<b>793.584.706.861</b>	<b>(464.088.796.328)</b>
<b>60</b>	<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>		<b>276.068.570.931</b>	<b>918.978.826.275</b>
<b>70</b>	<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b>	<b>5</b>	<b>1.069.653.277.792</b>	<b>454.890.029.947</b>

*Nguyễn Nhật Thiên*

Nguyễn Nhật Thiên  
Người lập

*Bùi Thanh Thảo*

Bùi Thanh Thảo  
Kế toán trưởng



*Bùi Ngọc Đức*

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 HỢP NHẤT 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 và các công ty con (“Tập đoàn”) là kinh doanh bất động sản (“BDS”), dịch vụ môi giới BDS và các dịch vụ khác.

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

Số lượng nhân viên của Tập đoàn tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 là 2.443 (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 2.468).

**Cơ cấu tổ chức**

Cơ cấu tổ chức của Công ty bao gồm 8 công ty con trực tiếp và 77 công ty con gián tiếp với chi tiết như sau:

Tên công ty con	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Tỷ lệ biểu quyết	
			Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024	Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023
			(%)	(%)
<b>Lĩnh vực kinh doanh bất động sản</b>				
(1) Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hà An (“Hà An”)	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	100	100
(2) Công ty Cổ phần Vicco Sài Gòn (“Vicco Saigon”)	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	99,99	99,99
(3) Công ty Cổ phần Hội An Invest (“Hoi An Invest”)	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	100	100
(4) Công ty TNHH Đầu tư Sài Gòn Riverside (“Saigon Riverside”)	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	75	75
(5) Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Thăng Long (“Thăng Long Petrol”)	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	100	100
(6) Công ty Cổ phần Đầu tư Phước Sơn	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	100	100
(7) Công ty Cổ phần Đầu tư Đất Viễn Đông (“Vidoland”)	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	100	100

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

**1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)**

**Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)**

Tên công ty con	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Tỷ lệ biểu quyết	
			Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 (%)	Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 (%)
<b>Lĩnh vực kinh doanh bất động sản (tiếp theo)</b>				
(8) Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Hà An Land ("Hà An Land")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	100	100
(9) Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Tây Nam Bộ ("BĐS Tây Nam Bộ")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	100	100
(10) Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Nha Trang ("Dầu khí Nha Trang")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	99,87	99,87
(11) Công ty TNHH Charm & CI Việt Nam ("Charm & CI")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	100	100
(12) Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất Động sản Đông Nam Bộ ("BĐS Đông Nam Bộ")	Kinh doanh BĐS	Đang làm thủ tục giải thể	100	100
(13) Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Miền Đông ("BĐS Miền Đông")	Kinh doanh BĐS	Đang làm thủ tục giải thể	100	100
(14) Công ty TNHH MTV Smart City ("Smart City")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	100	100
(15) Công ty Cổ phần Bất động sản Bắc Miền Tây ("BĐS Bắc Miền Tây")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	51	51
(16) Công ty Cổ phần Bất Động Sản Bắc Bộ ("BĐS Bắc Bộ")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	51	51
(17) Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Miền Bắc ("DXI")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	100	100
(18) Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Ngọc Lễ ("Ngọc Lễ")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	82,29	75
(19) Công ty TNHH Patheon Holdings ("Patheon")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	100	100
(20) Công ty TNHH Đầu tư DHG ("DHG")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	100	100
(21) Công ty Cổ phần Đầu tư Diamond Tower ("Diamond")	Kinh doanh BĐS	Đang làm thủ tục giải thể	100	100
(22) Công ty Cổ phần Đầu tư Ruby Tower ("Ruby")	Kinh doanh BĐS	Đang làm thủ tục giải thể	100	100
(23) Công ty TNHH Nhà Ở Ngay Việt Nam ("Nhà Ở Ngay")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	98,95	98,73



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

**1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)**

**Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)**

Tên công ty con	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Tỷ lệ biểu quyết	
			Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 (%)	Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 (%)
<b>Lĩnh vực kinh doanh bất động sản (tiếp theo)</b>				
(24) Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Bình Phước ("Bình Phước")	Kinh doanh BĐS	Đang làm thủ tục giải thể	100	100
(25) Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Bình Thuận ("Bình Thuận")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	100	100
(26) Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản DMH Group	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	76,92	76,92
<b>Lĩnh vực dịch vụ bất động sản</b>				
(27) Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh ("DXS")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	58,99	59,99
(28) Công ty TNHH MTV Đất Xanh Tech ("Đất Xanh Tech")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang làm thủ tục giải thể	100	100
(29) Công ty TNHH Đất Xanh Finance ("Đất Xanh Finance")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang làm thủ tục giải thể	100	100
(30) Công ty TNHH Athena Invest ("Athena")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100	100
(31) Công ty Cổ phần Regal Group ("Đất Xanh Miền Trung")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	55	55
(32) Công ty Cổ phần Dịch vụ và Địa ốc Đất Xanh Miền Bắc ("Đất Xanh Miền Bắc")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	63,5	63,5
(33) Công ty Cổ phần Cara Group (trước đây là Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Đất Xanh Miền Tây)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	61	61
(34) Công ty Cổ phần Địa ốc Viethomes ("Viethomes")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(35) Công ty Cổ phần Phát Triển Địa Ốc Đất Xanh Nam Trung Bộ ("Đất Xanh Nam Trung Bộ")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	71	71
(36) Công ty Cổ phần Bất động sản Bắc Trung Bộ ("BDS Bắc Trung Bộ")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(37) Công ty Cổ phần Đô thị Thông minh Việt Nam ("Đất Xanh Đà Nẵng")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51



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

**1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)**

**Cơ cấu tổ chức** (tiếp theo)

Tên công ty con	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Tỷ lệ biểu quyết	
			Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 (%)	Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 (%)
<b>Lĩnh vực kinh doanh bất động sản (tiếp theo)</b>				
(38) Công ty Cổ phần Bất động sản Nam Miền Trung ("Đất Xanh Nam Miền Trung")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51,68	51,68
(39) Công ty Cổ phần Bất động sản Duyên Hải ("Đất Xanh Duyên Hải")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(40) Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Emerald ("Đất Xanh Emerald")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(41) Công ty TNHH MTV Phát triển Đô thị ("Đất Xanh Quảng Ngãi")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100	100
(42) Công ty Cổ phần DXMD Việt Nam (trước đây là Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Đất Xanh Miền Đông ("Đất Xanh Miền Đông"))	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	61	61
(43) Công ty Cổ phần Bất động sản Cần Thơ ("BDS Cần Thơ")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	78	78
(44) Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Nam Miền Tây ("BDS Nam Miền Tây")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(45) Công ty TNHH MTV Smart Property ("Smart Prop")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100	100
(46) Công ty TNHH Phát triển Đô thị Quảng Bình ("Đất Xanh Quảng Bình")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100	100
(47) Công ty Cổ phần Đầu tư Đồng Nai ("Đầu tư Đồng Nai")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100	100
(48) Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Đồng Nai ("BDS Đồng Nai")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100	100
(49) Công ty Cổ phần Bất động sản GPT ("Đất Xanh Premium")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	59	59
(50) Công ty Cổ phần Bất Động Sản Indochine	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51

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

**1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)**

**Cơ cấu tổ chức** (tiếp theo)

Tên công ty con	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Tỷ lệ biểu quyết	
			Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 (%)	Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 (%)
<b>Lĩnh vực dịch vụ bất động sản</b> (tiếp theo)				
(51) Công ty Cổ phần Bất động sản Linkgroup ("Linkgroup")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	80,47	80,47
(52) Công ty TNHH Đầu tư Linkland ("Linkland Invest")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100	100
(53) Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Linkhouse ("Linkhouse")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(54) Công ty Cổ phần Bất động sản Linkhouse Miền Trung ("Linkhouse Miền Trung")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(55) Công ty Cổ phần Bất động sản Ecohome ("Ecohome")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100	100
(56) Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Bất động sản Hùng Vương ("Hùng Vương")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	54,26	54,26
(57) Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Bất động sản Kinh Bắc ("Kinh Bắc")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	83	51
(58) Công ty Cổ phần Bất động sản S-Homes Group ("S-Homes")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	87	87
(59) Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Duyên Hải Miền Tây ("Duyên Hải Miền Tây")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(60) Công ty Cổ phần Công nghệ Dịch vụ Môi giới Ohio ("Ohio")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100	70,31
(61) Công ty Cổ phần Tiptek (trước đây là Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Quốc Tế)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	64,90	64,90

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

**1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)**

**Cơ cấu tổ chức** (tiếp theo)

Tên công ty con	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Tỷ lệ biểu quyết	
			Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 (%)	Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 (%)
<b>Lĩnh vực dịch vụ bất động sản</b> (tiếp theo)				
(62) Công ty Cổ phần Propcom ("Propcom")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	99	99
(63) Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ DN Premium ("DN Premium")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	51	51
(64) Công ty Cổ phần Bất động sản City Invest ("City Invest")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	55	55
(65) Công ty Cổ phần Địa Ốc Tây Nguyên ("Địa Ốc Tây Nguyên")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(66) Công ty TNHH Đầu Tư Bất động sản Phúc Hưng Phát	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100	100
(67) Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Bất động sản Tây Nam	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	56,5	56,5
(68) Công ty Cổ phần Đầu tư Sapphire Tower	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang làm thủ tục giải thể	100	100
(69) Công ty Cổ phần đầu tư Emerald Tower	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang làm thủ tục giải thể	100	100
(70) Công ty Cổ phần DAMC	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang làm thủ tục giải thể	100	-



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

**1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)**

**Cơ cấu tổ chức** (tiếp theo)

Tên công ty con	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Tỷ lệ biểu quyết	
			Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 (%)	Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 (%)
<b>Lĩnh vực khác</b>				
(71) Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Dịch vụ Hà Thuận Hùng ("Hà Thuận Hùng")	Xây dựng	Đang hoạt động	100	99,98
(72) Công ty Cổ phần Công Nghệ Bất động sản Việt Nam ("Công Nghệ BĐS")	Phát triển công nghệ	Đang hoạt động	50,99	50,99
(73) Công ty Cổ phần Công nghệ Ihouzz ("Công nghệ Thông tin BĐS")	Phát triển công nghệ	Đang hoạt động	53,54	53,54
(74) Công ty Cổ phần Dịch vụ Quản lý Tài sản và Đầu tư Asahi Japan ("Asahi")	Quản lý tài sản và đầu tư BĐS	Đang hoạt động	51	51
(75) Công ty Cổ phần Dịch vụ Tài chính Bất động sản Tulip ("Tulip")	Dịch vụ tài chính	Đang hoạt động	60	60
(76) Công ty TNHH Nông nghiệp Lifarm ("Lifarm")	Nông nghiệp	Đang hoạt động	100	100
(77) Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư S-Advices ("S-Advices")	Tư vấn quản lý	Đang hoạt động	98	98
(78) Công ty TNHH Tư vấn S-Media ("S-Media")	Quảng cáo	Đang hoạt động	99	99
(79) Công ty TNHH S-O Farm ("S-O Farm")	Nông nghiệp	Đang hoạt động	98,57	98,57
(80) Công ty TNHH Regal Food ("Regal")	Thực phẩm	Đang hoạt động	100	100
(81) Công ty TNHH Công nghệ S-Tech ("S-Tech")	Phát triển công nghệ	Đang hoạt động	100	100
(82) Công ty Cổ phần dịch vụ Asahi Luxstay	Tư vấn quản lý	Đang hoạt động	51	51
(83) Công ty TNHH MTV Regal Hotels&Resort	Cơ sở lưu trú du lịch	Đang hoạt động	100	100
(84) Công Ty Cổ Phần Đất Xanh Commercial	Tư vấn, môi giới BĐS	Đang hoạt động	70	70
(85) Công Ty Cổ Phần Thương Mại Dịch Vụ Việt Nhật Cares	Vệ sinh nhà cửa	Đang hoạt động	51	51



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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

### 2.1 *Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng*

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn được trình bày bằng đồng Việt Nam (“VND”) phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 27 - Báo cáo tài chính giữa niên độ và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam khác do Bộ Tài chính ban hành theo:

- Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 1);
- Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2002 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 2);
- Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2003 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 3);
- Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15 tháng 2 năm 2005 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 4); và
- Quyết định số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28 tháng 12 năm 2005 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 5).

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

### 2.2 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

### 2.3 *Kỳ kế toán năm*

Kỳ kế toán năm của Tập đoàn áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.

### 2.4 *Đơn vị tiền tệ trong kế toán*

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

### 2.5 *Cơ sở hợp nhất*

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm các báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024.

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

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

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

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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

#### 3.1 *Tiền và các khoản tương đương tiền*

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

#### 3.2 *Hàng tồn kho*

##### *Hàng hóa bất động sản*

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

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

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

Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ dựa trên các chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản đó và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đó.

##### *Hàng tồn kho khác*

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

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

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

Hàng hóa	- chi phí mua theo phương pháp thực tế đích danh
Công cụ dụng cụ	- chi phí mua theo phương pháp bình quân gia quyền
Nguyên vật liệu cho hợp đồng xây dựng	- chi phí mua theo phương pháp bình quân gia quyền
Chi phí các công trình xây dựng dở dang	- giá vốn nguyên vật liệu và lao động trực tiếp cộng chi phí sản xuất chung có liên quan theo phương pháp bình quân gia quyền

##### *Dự phòng giảm giá hàng tồn kho*

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

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ. 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 hợp nhất giữa niên độ.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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)**

**3.3 Các khoản phải thu**

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Tập đoàn dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ. Khi các khoản nợ phải thu khó đòi được xác định là không thể thu hồi được và kế toán thực hiện xóa nợ, các khoản chênh lệch phát sinh giữa số dự phòng nợ phải thu khó đòi và giá gốc nợ phải thu được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

**3.4 Tài sản cố định hữu hình**

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

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

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

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

**3.5 Tài sản cố định vô hình**

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

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

Các chi phí nâng cấp và đổi mới tài sản vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và các chi phí khác được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ khi phát sinh.

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

**Quyền sử dụng đất**

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

**3.6 Khấu hao và hao mòn**

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

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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)

#### 3.7 *Bất động sản đầu tư*

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

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

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

Nhà cửa và vật kiến trúc	25 - 30 năm
--------------------------	-------------

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

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

#### 3.8 *Chi phí đi vay*

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

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

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

#### 3.9 *Chi phí trả trước*

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

Các loại chi phí sau đây được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần từ 2 đến 3 năm hoặc ghi nhận phù hợp với doanh thu vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ:

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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)**

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

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

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

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

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

**3.11 Đầu tư vào công ty liên kết**

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

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

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác và đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

*Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác*

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

*Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư*

Dự phòng cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này vào ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

*Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc. Sau khi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Các khoản suy giảm giá trị của khoản đầu tư nếu phát sinh được hạch toán vào chi phí tài chính trong kỳ trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

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

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

**3.14 Trái phiếu phát hành**

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

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

**3.15 Các khoản dự phòng**

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

**3.16 Cổ phiếu quỹ**

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

**3.17 Phân chia lợi nhuận**

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm các khoản lãi từ giao dịch mua giá rẻ) có thể được chia cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

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





THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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)

#### 3.17 *Phân chia lợi nhuận* (tiếp theo)

▶ *Quỹ đầu tư phát triển*

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

▶ *Quỹ khen thưởng, phúc lợi*

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

#### 3.18 *Lãi trên cổ phiếu*

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

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

#### 3.19 *Ghi nhận doanh thu*

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

*Doanh thu bán nhà phố và căn hộ*

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

*Doanh thu bán lô đất và đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng*

Doanh thu bán lô đất và đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng được xác định là tổng số tiền được nhận theo hợp đồng khi đất và đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng được bàn giao cho khách hàng.

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

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

*Tiền lãi*

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

*Tiền cho thuê*

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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)

#### 3.20 Thuế

##### *Thuế thu nhập hiện hành*

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

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

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

##### *Thuế thu nhập hoãn lại*

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của các khoản mục này trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế, 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 Tập đoàn 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 kỳ 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 ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho kỳ kế toán khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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)**

**3.20 Thuế (tiếp theo)**

*Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)*

Tập đoàn chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Tập đoàn có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế đối với cùng một đơn vị chịu thuế hoặc Tập đoàn dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

**3.21 Các bên liên quan**

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

**3.22 Thông tin bộ phận**

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

**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 HỢP NHẤT 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 VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Tiền mặt	8.532.852.327	4.115.000.344
Tiền gửi ngân hàng	394.062.280.781	169.524.210.591
Các khoản tương đương tiền	667.058.144.684	102.429.359.996
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.069.653.277.792</u></b>	<b><u>276.068.570.931</u></b>

Các khoản tương đương tiền thể hiện các khoản tiền gửi ngắn hạn có kỳ hạn gốc không quá ba (3) tháng tại các ngân hàng thương mại và hưởng lãi suất từ 2 đến 6%/ năm.

Một phần số dư tiền gửi ngân hàng và tương đương tiền được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay và trái phiếu (*Thuyết minh số 26.1, 26.2 và 26.3*). Ngoài ra, tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, số dư tiền gửi ngân hàng và tương đương tiền trị giá 12.152.636.659 VND được tạm khóa bởi ngân hàng theo mục đích sử dụng của dự án bất động sản.

**6. ĐÀU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn	<u>65.004.187.526</u>	<u>97.174.701.710</u>

Các khoản tiền gửi ngắn hạn có kỳ hạn gốc từ ba (3) đến mười hai (12) tháng tại các ngân hàng thương mại và hưởng lãi suất từ 3,3 đến 7,3%/ năm. Khoản tiền gửi ngân hàng trị giá 65.004.187.526 VND được dùng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay ngân hàng (*Thuyết minh số 26.1*).

**7. 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	1.373.403.992.792	1.372.965.060.329
- Các khách hàng cá nhân mua căn hộ, nhà phố và đất nền	1.220.677.127.717	1.021.321.356.098
- Các khách hàng khác	152.726.865.075	351.643.704.231
Phải thu từ bên liên quan ( <i>Thuyết minh số 34</i> )	<u>1.366.233.638</u>	<u>1.644.507.559</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.374.770.226.430</u></b>	<b><u>1.374.609.567.888</u></b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn của khách hàng ( <i>Thuyết minh số 11</i> )	<u>(105.059.753.181)</u>	<u>(107.045.563.536)</u>
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b><u>1.269.710.473.249</u></b>	<b><u>1.267.564.004.352</u></b>

Các khoản phải thu trị giá 585.000.000.000 VND được dùng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay ngắn hạn (*Thuyết minh số 26.1*).

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

**8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Trả trước cho bên khác	3.102.985.423.275	2.873.169.009.669
- Các đối tác cá nhân	1.358.622.426.725	1.344.285.303.925
- Công ty TNHH Đầu tư Xuất Nhập Khẩu Tổng hợp Đức Mai	369.503.248.081	-
- Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn	274.017.150.000	182.231.750.000
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư và Thương mại Thăng Long	205.514.610.011	205.514.610.011
- Các nhà cung cấp khác	895.327.988.458	1.141.137.345.733
Trả trước cho liên quan (Thuyết minh số 34)	16.155.509.477	18.823.562.352
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.119.140.932.752</b>	<b>2.891.992.572.021</b>
Dự phòng trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 11)	(119.957.313.712)	(119.713.224.326)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>2.999.183.619.040</b>	<b>2.772.279.347.695</b>

**9. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Cho vay bên khác	488.338.484.783	733.139.484.783
- Công Ty Cổ phần Long Thành Parkview	281.300.000.000	281.300.000.000
- Ông Nguyễn Khắc Vinh	78.200.000.000	78.200.000.000
- Công ty TNHH Mai Vàng Land	50.942.500.000	65.276.500.000
- Công ty TNHH Đầu tư Xuất Nhập Khẩu Tổng hợp Đức Mai	-	153.252.000.000
- Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Bất động sản Ngôi Sao Phương Bắc	-	92.200.000.000
- Khác	77.895.984.783	62.910.984.783
Cho vay bên liên quan (Thuyết minh số 34)	13.931.175.222	14.081.175.222
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>502.269.660.005</b>	<b>747.220.660.005</b>

Đây là các khoản cho vay tín chấp, kỳ hạn từ 3 đến 12 tháng và hưởng lãi suất theo mức thị trường từ 5% đến 10,8%/năm.



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

**10. PHẢI THU KHÁC**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
<b>Ngắn hạn</b>	<b>6.654.144.266.147</b>	<b>6.773.205.051.353</b>
Ký quỹ, ký cược và thanh toán hộ cho các hợp đồng tiếp thị và phân phối dự án bất động sản	2.945.627.294.498	3.134.691.421.685
Tạm ứng đầu tư và nhận chuyển nhượng dự án	2.382.893.122.830	2.335.596.112.213
- Bên liên quan	402.406.858.659	2.189.941.414.658
- Đối tác doanh nghiệp	1.980.486.264.171	145.654.697.555
Vốn góp của các hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD")	608.162.391.803	606.694.375.667
- Công ty Cổ phần Long Thành Garden	343.850.000.000	343.850.000.000
- Khác	264.312.391.803	262.844.375.667
Tạm ứng nhân viên	463.450.759.155	432.003.768.864
Khác	254.010.697.861	264.219.372.924
<b>Dài hạn</b>	<b>21.150.296.751</b>	<b>135.167.963.392</b>
Ký quỹ, ký cược	14.089.563.000	26.576.669.218
Vốn góp của các HĐHTKD	-	59.914.967.035
Khác	7.060.733.751	48.676.327.139
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>6.675.294.562.898</b>	<b>6.908.373.014.745</b>
Dự phòng phải thu khác (Thuyết minh số 11)	(132.001.486.229)	(137.656.010.483)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>6.543.293.076.669</b>	<b>6.770.717.004.262</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu bên khác</i>	5.502.067.877.284	3.872.402.500.304
<i>Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 34)</i>	1.041.225.199.385	2.898.314.503.958

**11. DỰ PHÒNG PHẢI THU NGẮN HẠN KHÓ ĐÒI**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Dự phòng các khoản phải thu khác	132.001.486.229	137.656.010.483
Dự phòng trả trước cho người bán	119.957.313.712	119.713.224.326
Dự phòng các khoản phải thu của khách hàng	105.059.753.181	107.045.563.536
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>357.018.553.122</b>	<b>364.414.798.345</b>

*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
Ngày 31 tháng 12 năm 2023	364.414.798.345	353.062.028.359
Cộng: Dự phòng trích lập trong kỳ	2.235.694.172	14.022.563.304
Trừ: Hoàn nhập dự phòng trong kỳ	(9.631.939.395)	(735.071.718)
Ngày 30 tháng 6 năm 2024	<b>357.018.553.122</b>	<b>366.349.519.945</b>



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

**12. HÀNG TỒN KHO**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Bất động sản dở dang (i)	11.152.085.490.195	10.768.639.605.019
Bất động sản thành phẩm (ii)	2.229.077.232.715	2.656.933.298.212
Bất động sản hàng hóa (iii)	503.542.981.038	698.955.365.447
Hàng hóa	10.339.660.360	11.959.272.608
Công cụ, dụng cụ	1.194.722.979	843.788.588
Nguyên vật liệu xây dựng	-	1.727.194.407
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>13.896.240.087.287</u></b>	<b><u>14.139.058.524.281</u></b>

(i) Bao gồm tiền sử dụng đất, chi phí giải phóng mặt bằng, chi phí xây dựng và phát triển Dự án Gem Sky World, Gem Riverside, Đất Xanh Home Park City, Bảo Ninh 1, Tầm Nhìn Xanh và các dự án khác.

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

(ii) Bao gồm bất động sản để bán đã được xây dựng hoàn thành thuộc dự án Gem Sky World, Opal Skyline và các dự án khác.

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

**Chi phí lãi vay vốn hóa**

Trong kỳ, Tập đoàn đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là 62.099.360.357 VND (kỳ trước: 54.888.508.528 VND). Các khoản chi phí đi vay này liên quan đến các khoản vay nhằm tài trợ cho việc xây dựng và phát triển các dự án bất động sản đang triển khai của Tập đoàn.

**13. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
<b>Ngắn hạn</b>	<b>138.346.433.008</b>	<b>130.026.838.018</b>
Chi phí hoa hồng môi giới	120.559.833.534	111.434.415.370
Công cụ, dụng cụ	2.069.641.549	1.143.487.339
Chi phí thuê văn phòng	291.640.386	1.005.946.989
Khác	15.425.317.539	16.442.988.320
<b>Dài hạn</b>	<b>340.948.621.673</b>	<b>483.852.883.858</b>
Chi phí hoa hồng môi giới và nhà mẫu	259.219.569.616	408.882.334.435
Công cụ, dụng cụ	7.799.512.490	6.027.692.662
Chi phí sửa chữa văn phòng	4.897.464.690	6.339.583.698
Khác	69.032.074.877	62.603.273.063
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>479.295.054.681</u></b>	<b><u>613.879.721.876</u></b>

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

**14. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	VND					
	Nhà cửa và vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tài sản cố định khác	Tổng cộng
<b>Nguyên giá:</b>						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	290.654.061.664	13.906.550.663	119.471.139.378	26.704.504.527	23.848.528.249	474.584.784.481
Mua trong kỳ	6.509.204.548	32.263.636	650.823.900	61.000.000	42.965.000	7.296.257.084
Thanh lý	-	-	(1.191.654.546)	-	-	(1.191.654.546)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024	297.163.266.212	13.938.814.299	118.930.308.732	26.765.504.527	23.891.493.249	480.689.387.019
Trong đó: Đã khấu hao hết	360.363.636	527.211.952	16.963.346.050	6.589.174.486	1.018.181.818	25.458.277.942
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	(42.260.801.565)	(10.707.109.412)	(86.038.179.966)	(22.313.884.088)	(2.965.027.567)	(164.285.002.598)
Khấu hao trong kỳ	(6.069.524.538)	(1.243.532.658)	(5.249.319.708)	(1.189.580.024)	(579.867.162)	(14.331.824.090)
Thanh lý	-	-	645.479.549	-	-	645.479.549
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024	(48.330.326.103)	(11.950.642.070)	(90.642.020.125)	(23.503.464.112)	(3.544.894.729)	(177.971.347.139)
<b>Giá trị còn lại:</b>						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	248.393.260.099	3.199.441.251	33.432.959.412	4.390.620.439	20.883.500.682	310.299.781.883
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024	248.832.940.109	1.988.172.229	28.288.288.607	3.262.040.415	20.346.598.520	302.718.039.880
Trong đó: Thế chấp để đảm bảo các khoản vay (Thuyết minh số 26.1 và 26.2)	-	-	31.280.961.527	-	-	31.280.961.527



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

**15. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH**

	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Phần mềm</i>	<i>Tài sản khác</i>	<i>VND</i> <i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	35.386.299.368	65.399.187.373	1.510.324.605	102.295.811.346
Mua trong kỳ	-	290.955.000	-	290.955.000
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024	<u>35.386.299.368</u>	<u>65.690.142.373</u>	<u>1.510.324.605</u>	<u>102.586.766.346</u>
<i>Trong đó:</i>				
<i>Đã hao mòn hết</i>	-	-	657.166.005	657.166.005
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	(600.743.969)	(38.307.535.336)	(1.478.799.045)	(40.387.078.350)
Hao mòn trong kỳ	(240.920.574)	(6.136.550.285)	(31.525.560)	(6.408.996.419)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024	<u>(841.664.543)</u>	<u>(44.444.085.621)</u>	<u>(1.510.324.605)</u>	<u>(46.796.074.769)</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	<u>34.785.555.399</u>	<u>27.091.652.037</u>	<u>31.525.560</u>	<u>61.908.732.996</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024	<u>34.544.634.825</u>	<u>21.246.056.752</u>	<u>-</u>	<u>55.790.691.577</u>

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

**16. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

VND

*Nhà cửa và vật kiến trúc*

**Nguyên giá:**

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	249.970.598.250
Thanh lý	<u>(6.296.808.168)</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024	<u>243.673.790.082</u>

**Giá trị khấu hao lũy kế:**

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	(139.655.668.633)
Khấu hao trong kỳ	<u>(3.304.132.539)</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024	<u>(142.959.801.172)</u>

**Giá trị còn lại:**

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	<u>110.314.929.617</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024	<u>100.713.988.910</u>

*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	11.257.812.875	13.126.085.788
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong kỳ	4.027.423.732	6.981.861.600

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

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 30 tháng 6 năm 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 bất động sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại tại ngày này.



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

**17. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Dự án Sân Golf và Khu Biệt thự sinh thái tại Nha Trang	566.553.157.647	565.870.530.456
Chi phí phần mềm	113.040.928.901	98.163.463.601
Chi phí dự án khác	53.410.234.416	58.480.786.942
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>733.004.320.964</u></b>	<b><u>722.514.780.999</u></b>

**18. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Đầu tư vào công ty liên kết (Thuyết minh số 18.1)	361.433.707.964	368.847.348.190
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (Thuyết minh số 18.2)	25.000.000.000	25.000.000.000
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (Thuyết minh số 18.3)	68.651.512.012	379.012.012
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>455.085.219.976</u></b>	<b><u>394.226.360.202</u></b>

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

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

**18.1 Đầu tư vào công ty liên kết**

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

Tên công ty liên kết	Lĩnh vực kinh doanh	Ngày 30 tháng 6 năm 2024		Ngày 31 tháng 12 năm 2023	
		Tỷ lệ biểu quyết	Giá trị ghi sổ	Tỷ lệ biểu quyết	Giá trị ghi sổ
		%	VND	%	VND
Công ty Cổ phần Đất Xanh Capital (*)	Đầu tư tài chính	49	299.416.526.138	49	299.865.594.090
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Đất Xanh Miền Nam (**)	Kinh doanh và môi giới BĐS	49	21.353.764.195	49	37.392.262.891
Công ty TNHH Đầu tư Lê Gia Newland (***)	Kinh doanh và môi giới BĐS	50	39.248.088.234	40	31.589.491.209
Công ty Cổ phần Bất động sản Đất Phước Thịnh	Kinh doanh và môi giới BĐS	36	47.263.110	-	-
Công ty Cổ phần Vision Realty	Kinh doanh và môi giới BĐS	36	41.125.860	-	-
Công ty Cổ phần Landtogo	Kinh doanh và môi giới BĐS	36	46.754.766	-	-
Công ty Cổ phần Houzz Agent	Kinh doanh và môi giới BĐS	36	30.185.661	-	-
Công ty Cổ phần Nhà Ở Ngay Reco	Kinh doanh và môi giới BĐS	25	1.250.000.000	-	-
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>361.433.707.964</b>		<b>368.847.348.190</b>

(\*) Công ty Cổ phần Đất Xanh Capital là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 0316541090 do SKHĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 15 tháng 10 năm 2020, và các GCNĐKKD điều chỉnh sau đó. Hoạt động kinh doanh chính hiện tại của Công ty này là thực hiện đầu tư tài chính và các quỹ đầu tư.

(\*\*) Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Đất Xanh Miền Nam là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKDN số 0309613523 do SKHĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 12 tháng 12 năm 2009, và các GCNĐKDN điều chỉnh sau đó. Hoạt động kinh doanh chính hiện tại của Công ty này là môi giới bất động sản.

(\*\*\*) Công ty TNHH Đầu tư Lê Gia Newland là một công ty TNHH được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 4101464774 do SKHĐT Tỉnh Bình Định cấp ngày 13 tháng 5 năm 2016, và các GCNĐKKD điều chỉnh sau đó. Hoạt động kinh doanh chính hiện tại của Công ty này là kinh doanh Bất động sản, kinh doanh và khai thác khoáng sản và xây dựng công trình.



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

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

**18.1 Đầu tư vào công ty liên kết (tiếp theo)**

Chi tiết tăng giảm khoản đầu tư vào công ty liên kết được trình bày như sau:

VND

**Giá gốc khoản đầu tư:**

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	479.253.476.732
Tăng trong kỳ	<u>9.510.000.000</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024	<u>488.763.476.732</u>

**Phần lợi nhuận lũy kế sau khi mua công ty liên kết:**

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	(110.406.128.542)
Phần lỗ từ công ty liên kết trong kỳ	<u>(16.923.640.226)</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024	<u>(127.329.768.768)</u>

**Giá trị còn lại:**

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	<u>368.847.348.190</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024	<u>361.433.707.964</u>

**18.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn thể hiện các khoản trái phiếu của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam và Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam. Các trái phiếu này có thời hạn từ bảy (7) năm đến mười (10) năm và hưởng lãi suất tham chiếu +1%/năm. Khoản trái phiếu trị giá 10.000.000.000 VND được dùng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay dài hạn (Thuyết minh số 26.2).

**18.3 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

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

Tên công ty	Lĩnh vực kinh doanh	Ngày 30 tháng 6 năm 2024		Ngày 31 tháng 12 năm 2023	
		Tỷ lệ biểu quyết %	Giá trị ghi sổ VND	Tỷ lệ biểu quyết %	Giá trị ghi sổ VND
Công ty Cổ phần In Nông Nghiệp	Kinh doanh BĐS	19,6	68.272.500.000	-	-
Khác	Khác	-	<u>379.012.012</u>	-	<u>379.012.012</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b><u>68.651.512.012</u></b>		<b><u>379.012.012</u></b>

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

**19. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI**

VND

**Nguyên giá:**

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và ngày 30 tháng 6 năm 2024 263.273.259.776

**Phân bổ lũy kế:**

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 (118.729.822.695)

Phân bổ trong kỳ (13.163.662.980)

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 (131.893.485.675)

**Giá trị còn lại:**

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 144.543.437.081

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 131.379.774.101

**20. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

VND

Ngày 30 tháng 6 năm 2024 Ngày 31 tháng 12 năm 2023

Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại Phước Thành	93.284.358.788	133.998.273.356
Phải trả đối tượng khác	662.385.815.345	633.206.560.190
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>755.670.174.133</u></b>	<b><u>767.204.833.546</u></b>

**21. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN**

VND

Ngày 30 tháng 6 năm 2024 Ngày 31 tháng 12 năm 2023

Cá nhân mua căn hộ và đất nền trả tiền trước	1.332.828.747.320	1.738.690.655.546
Khách hàng khác trả tiền trước	604.609.650	12.741.954.073
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.333.433.356.970</u></b>	<b><u>1.751.432.609.619</u></b>



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

**22. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU, PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC**

	Ngày 31 tháng 12 năm 2023	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	VND Ngày 30 tháng 6 năm 2024
<b>Phải thu</b>	<b>164.815.448.642</b>	<b>49.331.735.088</b>	<b>(36.561.663.088)</b>	<b>177.585.520.642</b>
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	159.353.377.307	15.155.330.000	(36.561.663.088)	137.947.044.219
Khác	5.462.071.335	34.176.405.088	-	39.638.476.423
<b>Phải trả</b>	<b>840.687.200.623</b>	<b>271.277.262.055</b>	<b>(443.564.380.083)</b>	<b>668.400.082.595</b>
Thuế giá trị gia tăng	157.994.045.066	79.088.016.510	(105.155.847.890)	131.926.213.686
Thuế TNDN	572.255.123.163	86.976.620.668	(293.668.669.785)	365.563.074.046
Thuế thu nhập cá nhân	12.840.141.855	25.492.875.643	(25.816.697.782)	12.516.319.716
Khác	97.597.890.539	79.719.749.234	(18.923.164.626)	158.394.475.147
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>675.871.751.981</b>	<b>221.945.526.967</b>	<b>(407.002.716.995)</b>	<b>490.814.561.953</b>

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

**23. 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	369.484.637.127	417.660.448.004
Chi phí lãi vay	105.879.966.323	114.030.731.074
Phí môi giới	34.769.362.564	36.199.778.997
Phí phát hành trái phiếu	16.863.591.797	10.260.088.199
Khác	65.953.019.848	58.726.996.789
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>592.950.577.659</u></b>	<b><u>636.878.043.063</u></b>

**24. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN NGẮN HẠN**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Doanh thu từ dịch vụ bất động sản	80.708.117.120	97.619.605.835
Doanh thu về phí quản lý	14.751.636.258	17.101.940.929
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>95.459.753.378</u></b>	<b><u>114.721.546.764</u></b>

**25. PHẢI TRẢ KHÁC**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
<b>Ngắn hạn</b>	<b>4.264.612.152.927</b>	<b>4.608.603.836.210</b>
Nhận đặt cọc của khách hàng cá nhân mua căn hộ, nhà phố	2.217.017.780.114	2.285.599.642.953
Nhận vốn HĐHTKD	1.214.856.802.283	1.395.801.523.942
- Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Hà An SG ("Hà An SG") (*)	1.080.000.000.000	1.080.000.000.000
- Công ty TNHH Đầu tư Xuất Nhập Khẩu Tổng hợp Đức Mai	-	151.050.194.678
- Khác	134.856.802.283	164.751.329.264
Thu hộ tiền cho chủ đầu tư dự án	425.994.582.308	415.110.252.311
Phí bảo trì	134.757.324.200	128.018.324.373
Nhận đặt cọc, ký quỹ, ký cược ngắn hạn	66.123.084.212	130.369.963.540
Khác	205.862.579.810	253.704.129.091
<b>Dài hạn</b>	<b>108.254.035.990</b>	<b>128.204.035.990</b>
Nhận vốn góp HĐHTKD	106.616.646.990	126.566.646.990
Khác	1.637.389.000	1.637.389.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>4.372.866.188.917</u></b>	<b><u>4.736.807.872.200</u></b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả bên khác</i>	4.357.593.846.761	4.656.345.457.823
<i>Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 34)</i>	15.272.342.156	80.462.414.377

(\*) Số dư thể hiện giá trị của hợp đồng hợp tác kinh doanh giữa Phước Sơn, công ty con và Hà An SG. Theo đó, Hà An SG sẽ góp vốn đầu tư và nhận phân phối độc quyền các sản phẩm của dự án Đất Xanh Home Park City tọa lạc tại Thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương với diện tích phân phối tổng cộng là 45.000 m<sup>2</sup>.



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

**26. VAY VÀ NỢ**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
<b>Ngắn hạn</b>	<b>2.744.398.910.783</b>	<b>2.590.756.019.445</b>
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 26.2)	1.381.563.537.272	1.192.087.480.318
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 26.1)	851.816.833.365	855.230.182.819
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 26.3)	500.998.540.146	251.146.255.147
Vay bên khác	10.020.000.000	94.393.700.439
Trái phiếu	-	47.898.400.722
Vay bên liên quan (Thuyết minh số 34)	-	150.000.000.000
<b>Dài hạn</b>	<b>2.343.250.722.315</b>	<b>2.698.543.683.373</b>
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 26.2)	1.473.676.401.221	1.531.954.848.160
Trái phiếu (Thuyết minh số 26.3)	854.574.321.094	1.150.868.835.213
Vay bên khác	15.000.000.000	15.720.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>5.087.649.633.098</u></b>	<b><u>5.289.299.702.818</u></b>

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
Ngày 31 tháng 12 năm 2023	5.289.299.702.818	5.771.364.507.706
Vay trong kỳ	1.446.031.281.660	1.820.977.714.233
Trả nợ gốc vay	(1.651.340.721.526)	(1.572.712.262.497)
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	3.659.370.146	7.488.898.314
Ngày 30 tháng 6 năm 2024	<u>5.087.649.633.098</u>	<u>6.027.118.857.756</u>

**26.1 Các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng**

Chi tiết các khoản vay ngân hàng như sau:

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
<b>Ngân hàng</b>		
Ngân hàng Thương mại Cổ phần ("TMCP") Công thương Việt Nam	438.789.210.285	416.960.643.483
Ngân hàng liên doanh Việt Nga	146.795.933.714	115.991.081.664
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	120.259.638.077	143.174.626.967
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam	76.100.000.000	50.352.520.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	69.317.422.477	89.301.804.065
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	554.628.812	25.659.506.640
Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh	-	12.000.000.000
Ngân hàng TMCP Tiên Phong	-	1.790.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>851.816.833.365</u></b>	<b><u>855.230.182.819</u></b>

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

**26. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)**

**26.1 Vay ngắn hạn từ ngân hàng (tiếp theo)**

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

Ngân hàng	Ngày 30 tháng 6 năm 2024 (VND)	Kỳ hạn trả gốc	Hình thức đảm bảo
<b>Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam</b>			
Khoản vay 1	328.780.256.000	Từ ngày 4 tháng 7 năm 2024 đến ngày 10 tháng 2 năm 2025	Hợp đồng tiền gửi trị giá 48.500.000.000 VND và trái phiếu trị giá 25.000.000.000 VND. Quyền thu hồi nợ trị giá 585.000.000.000 VND
Khoản vay 2	60.000.000.000	Ngày 21 tháng 4 năm 2025	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của dự án Khu đô thị Bảo Ninh 1
Khoản vay 3	17.097.045.129	Ngày 10 tháng 2 năm 2025	Quyền sử dụng đất của dự án Tiến Hải trị giá 16.393.500.000 VND
Khoản vay 4	16.982.936.082	Ngày 28 tháng 3 năm 2025	Quyền sử dụng đất của dự án Tiến Hải trị giá 12.649.500.000 VND
Khoản vay 5	14.900.856.834	Ngày 30 tháng 12 năm 2024	Hợp đồng tiền gửi trị giá 3.300.000.000 VND và quyền sử dụng đất của dự án Tiến Hải trị giá 4.800.000.000 VND
Khoản vay 6	<u>1.028.116.240</u> <u>438.789.210.285</u>	Ngày 8 tháng 11 năm 2024	Phương tiện vận tải
<b>Ngân hàng Liên Doanh Việt Nga</b>			
Khoản vay 1	<u>146.795.933.714</u>	Ngày 18 tháng 5 năm 2025	Quyền sử dụng đất 4.798 m2 tại Khu đô thị Phú Mỹ An



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

**26. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)**

**26.1 Vay ngắn hạn từ ngân hàng (tiếp theo)**

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

Ngân hàng	Ngày 30 tháng 6 năm 2024 (VND)	Kỳ hạn trả gốc	Hình thức đảm bảo
-----------	--------------------------------------	----------------	-------------------

**Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng**

Khoản vay 1	98.538.480.117	Từ ngày 6 tháng 7 năm 2024 đến ngày 9 tháng 12 năm 2024	Hợp đồng tiền gửi trị giá 7.956.824.185 VND và quyền sử dụng đất của dự án Tiến Hải trị giá 152.590.463.574 VND
Khoản vay 2	12.203.911.703	Từ ngày 26 tháng 7 năm 2024 đến ngày 6 tháng 11 năm 2024	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của dự án Cara River Park
Khoản vay 3	9.517.246.257	Ngày 25 tháng 3 năm 2025	Các sản phẩm tại dự án Regal Victoria

120.259.638.077

**Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam**

Khoản vay 1	63.613.737.077	Từ ngày 1 tháng 7 năm 2024 đến ngày 27 tháng 12 năm 2024	Hợp đồng tiền gửi trị giá 9.400.000.000 VND và quyền sử dụng đất tại dự án Long Châu trị giá 22.120.000.000 VND
Khoản vay 2	5.703.685.400	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Hợp đồng tiền gửi trị giá 8.000.000.000 VND

69.317.422.477

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

**26. VAY VÀ NỢ** (tiếp theo)

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

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

Ngân hàng	Ngày 30 tháng 6 năm 2024 (VND)	Kỳ hạn trả gốc	Hình thức đảm bảo
-----------	--------------------------------------	----------------	-------------------

**Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam**

Khoản vay 1	23.900.000.000	Ngày 7 tháng 4 năm 2025	Các căn hộ tại dự án Tecco Elite
Khoản vay 2	28.300.000.000	Ngày 23 tháng 5 năm 2025	
Khoản vay 3	23.900.000.000	Ngày 7 tháng 4 năm 2025	
	<u>76.100.000.000</u>		

**Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam**

Khoản vay 2	554.628.812	Ngày 20 tháng 12 năm 2024	Phương tiện vận tải
-------------	-------------	---------------------------	---------------------

**TỔNG CỘNG** 851.816.833.365

**26.2 Vay dài hạn từ ngân hàng**

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

Ngân hàng	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023	VND
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	1.467.181.451.484	1.679.079.060.590	
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	699.288.000.000	782.432.000.000	
Ngân hàng TMCP Quân Đội	456.210.461.899	-	
Ngân hàng TMCP Hàng hải Việt Nam	146.950.267.778	147.951.392.043	
Ngân hàng TMCP Đệ Nhất - Chi nhánh Hồ Chí Minh	63.194.444.444	50.555.555.556	
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	14.904.000.000	15.146.000.000	
Ngân hàng TMCP Tiên Phong	5.315.537.823	3.484.937.215	
Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam	-	44.568.809.751	
Ngân hàng khác	2.195.775.065	824.573.323	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<u><u>2.855.239.938.493</u></u>	<u><u>2.724.042.328.478</u></u>	

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



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

**26. VAY VÀ NỢ** (tiếp theo)

**26.2 Vay dài hạn từ ngân hàng** (tiếp theo)

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

Ngân hàng	Ngày 30 tháng 6 năm 2024 (VND)	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Hình thức đảm bảo
<b>Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng</b>				
Khoản vay 1	1.250.000.000.000	Từ ngày 3 tháng 4 năm 2025 và ngày 3 tháng 10 năm 2026	Tài trợ các dự án đang triển khai	Quyền sử dụng đất của lô đất tại huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai thuộc một phần dự án Gem Sky World (“GSW”); và quyền tài sản phát sinh từ dự án GSW
Khoản vay 2	143.764.451.496	Ngày 25 tháng 9 năm 2026	Tài trợ các dự án đang triển khai	Các sản phẩm tại dự án Regal Maison
Khoản vay 3	55.000.000.000	Ngày 25 tháng 3 năm 2025	Tài trợ các dự án đang triển khai	Các sản phẩm tại dự án Regal Victoria
Khoản vay 4	18.100.000.000	Từ ngày 30 tháng 12 năm 2024 đến ngày 18 tháng 4 năm 2025	Tài trợ các dự án đang triển khai	Quyền sử dụng đất của dự án Vĩnh Thạnh Center và khu dân cư Ven sông Hòa Bình
Khoản vay 5	316.999.988	Từ ngày 10 tháng 7 năm 2024 đến ngày 30 tháng 6 năm 2025	Mua tài sản	Phương tiện vận tải
	<u>1.467.181.451.484</u>			
Trong đó:				
Vay dài hạn đến hạn trả	573.416.999.988			

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

**26. VAY VÀ NỢ** (tiếp theo)

**26.2 Vay dài hạn từ ngân hàng** (tiếp theo)

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

Ngân hàng	Ngày 30 tháng 6 năm 2024 (VND)	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Hình thức đảm bảo
<b>Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam</b>				
Khoản vay 1	699.000.000.000	Ngày 21 tháng 4 năm 2025	Tài trợ các dự án đang triển khai	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của dự án Khu đô thị Bảo Ninh 1 tại Xã Bảo Ninh, Thành phố Đồng Hới
Khoản vay 2	288.000.000	Ngày 29 tháng 10 năm 2026	Mua tài sản	Phương tiện vận tải
	<u>699.288.000.000</u>			
Trong đó:				
Vay dài hạn đến hạn trả	699.000.000.000			
<b>Ngân hàng TMCP Hàng hải Việt Nam</b>				
Khoản vay 1	89.717.710.962	Ngày 22 tháng 12 năm 2026	Tài trợ các dự án đang triển khai	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trong tương lai của dự án Cara River Park
Khoản vay 2	57.232.556.816	Từ ngày 26 tháng 7 năm 2024 đến 26 tháng 4 năm 2025	Tài trợ các dự án đang triển khai	thuộc sở hữu của Đất Xanh Miền Tây
	<u>146.950.267.778</u>			
Trong đó:				
Vay dài hạn đến hạn trả	57.232.556.816			



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

**26. VAY VÀ NỢ** (tiếp theo)

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

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

Ngân hàng	Ngày 30 tháng 6 năm 2024 (VND)	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Hình thức đảm bảo
<b>Ngân hàng TMCP Đệ Nhất - Chi nhánh Hồ Chí Minh</b>				
Khoản vay 1	63.194.444.444	Từ ngày 30 tháng 6 năm 2025 đến ngày 30 tháng 8 năm 2025	Tài trợ các dự án đang triển khai	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất
Trong đó:				
Vay dài hạn đến hạn trả	50.555.555.556			
<b>Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam</b>				
Khoản vay 1	14.750.000.000	Ngày 21 tháng 7 năm 2038	Mua tài sản	Tài sản gắn liền với đất trị giá 23.085.000.000 VND
Khoản vay 2	154.000.000	Từ ngày 30 tháng 6 năm 2025 đến ngày 27 tháng 3 năm 2026	Mua tài sản	Phương tiện vận tải
	<u>14.904.000.000</u>			
Trong đó:				
Vay dài hạn đến hạn trả	84.000.000			
<b>Ngân hàng TMCP Quân Đội</b>				
Khoản vay 1	456.210.461.899	Ngày 23 tháng 5 năm 2030	Tài trợ các dự án đang triển khai	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của dự án Gem Riverside
Trong đó:				
Vay dài hạn đến hạn trả	-			

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

**26. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)**

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

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

Ngân hàng	Ngày 30 tháng 6 năm 2024 (VND)	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Hình thức đảm bảo
<b>Ngân hàng khác</b>				
Ngân hàng khác	7.511.312.888	Từ ngày 1 tháng 7 đến ngày 29 tháng 1 năm 2028	Mua tài sản	Phương tiện vận tải
Trong đó:				
Vay dài hạn đến hạn trả	1.274.424.912			
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.855.239.938.493</b>			
Trong đó:				
Vay dài hạn	1.473.676.401.221			
Vay dài hạn đến hạn trả	1.381.563.537.272			

**26.3 Trái phiếu dài hạn**

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

Tổ chức thu xếp phát hành	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	747.331.508.928	945.649.056.242
Công ty TNHH Chứng khoán JB Việt Nam	206.115.000.026	205.143.750.018
Công ty Chứng khoán Ngân hàng Công thương Việt Nam	199.763.852.286	199.684.784.100
Công ty Cổ phần Chứng khoán Alpha	150.000.000.000	-
Công ty Quản lý quỹ đầu tư MB	52.362.500.000	51.537.500.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.355.572.861.240</b>	<b>1.402.015.090.360</b>

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



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

**26. VAY VÀ NỢ** (tiếp theo)

**26.3 Trái phiếu dài hạn** (tiếp theo)

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

<i>Tổ chức thu xếp phát hành</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2024 (VND)</i>	<i>Kỳ hạn</i>	<i>Mục đích</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
<b>Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng</b>				
Ngày phát hành 29 tháng 4 năm 2022	450.000.000.000	Ngày 29 tháng 4 năm 2025	Tài trợ các dự án đang triển khai	Quyền sử dụng đất và công trình trên khu đất tại An Phú, Thị xã Thuận An, tỉnh Bình Dương
Ngày phát hành 19 tháng 5 năm 2022	300.000.000.000	Ngày 19 tháng 11 năm 2025	Tài trợ các dự án đang triển khai	Cổ phần của Phước Sơn, Hội An tại Hà An và quyền tài sản từ hợp đồng phân phối giữa Hà An và Hội An.
Chi phí phát hành trái phiếu chưa phân bổ	(2.668.491.072)			
	<u>747.331.508.928</u>			

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

**26. VAY VÀ NỢ** (tiếp theo)

**26.3 Trái phiếu dài hạn** (tiếp theo)

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

<i>Tổ chức thu xếp phát hành</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2024 (VND)</i>	<i>Kỳ hạn</i>	<i>Mục đích</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
<b>Công ty TNHH Chứng khoán JB Việt Nam</b>				
Ngày phát hành 20 tháng 7 năm 2022	210.000.000.000	Ngày 20 tháng 7 năm 2026	Bổ sung vốn lưu động	22.000.000 cổ phần phổ thông của DXS thuộc sở hữu của DXG. Toàn bộ các quyền và lợi ích phát sinh từ/có liên quan đến toàn bộ số cổ phiếu DXS nêu trên kể từ ngày cầm cố (bao gồm và không giới hạn toàn bộ cổ tức được trả bằng cổ phiếu, cổ tức được trả bằng tiền mặt, cổ phiếu thường và quyền mua chứng khoán)
Chi phí phát hành trái phiếu chưa phân bổ	(3.884.999.974)			
	<u>206.115.000.026</u>			
<b>Công ty Cổ phần Chứng khoán Alpha</b>				
Ngày phát hành 28 tháng 6 năm 2024	<u>150.000.000.000</u>	Ngày 28 tháng 6 năm 2027	Tài trợ các dự án đang triển khai	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại 2W đường Ung Văn Khiêm, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh



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

26. **VAY VÀ NỢ** (tiếp theo)

26.3 **Trái phiếu dài hạn** (tiếp theo)

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

Tổ chức thu xếp phát hành	Ngày 30 tháng 6 năm 2024 (VND)	Kỳ hạn	Mục đích	Hình thức đảm bảo
<b>Công ty Cổ Phần Chứng Khoán Ngân Hàng Công Thương Việt Nam</b>				
Ngày phát hành 31 tháng 12 năm 2022	200.000.000.000	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Bổ sung vốn lưu động	6.000.000 cổ phiếu DXS
Chi phí phát hành trái phiếu chưa phân bổ	(236.147.714)			
	<u>199.763.852.286</u>			
<b>Công ty Quản lý quỹ đầu tư MB</b>				
Ngày phát hành 22 tháng 7 năm 2022	52.500.000.000	Ngày 5 tháng 8 năm 2024	Bổ sung vốn lưu động	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của một phần dự án Tiên Hải Center City, tại Xã Tây Giang, Huyện Tiên Hải, Tỉnh Thái Bình
Chi phí phát hành trái phiếu chưa phân bổ	(137.500.000)			
	<u>52.362.500.000</u>			
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.355.572.861.240</u></b>			
Trong đó:				
Nợ dài hạn đến hạn trả	500.998.540.146			
Nợ dài hạn	854.574.321.094			

ĐẤT XANH

CÔNG TY CỔ PHẦN

H'HN'LL

M.S.D.N

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

**27. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

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

	VND							
	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Vốn khác thuộc chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
<b>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</b>								
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	6.117.790.020.000	80.398.440.806	(2.500.560.000)	106.673.070.652	634.480.052.599	2.308.311.063.143	4.839.779.563.252	14.084.931.650.452
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	-	61.177.593.388	(21.296.591.551)	39.881.001.837
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	(6.640.339.353)	(4.702.257.068)	(11.342.596.421)
Cổ tức trả cho cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	-	(390.584.000)	(390.584.000)
Góp vốn của cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	-	10.854.314.175	10.854.314.175
Thay đổi tỷ lệ sở hữu trong công ty con	-	-	-	-	-	(400.546.647)	2.241.632.766	1.841.086.119
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>106.673.070.652</u>	<u>634.480.052.599</u>	<u>2.362.447.770.531</u>	<u>4.826.486.077.574</u>	<u>14.125.774.872.162</u>



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

**27. VỐN CHỦ SỞ HỮU** (tiếp theo)

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

								VND
	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Vốn khác thuộc chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
<b>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</b>								
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	6.117.790.020.000	80.398.440.806	(2.500.560.000)	110.989.181.256	1.360.256.242.131	1.736.225.362.990	4.783.209.220.458	14.186.367.907.641
Phát hành cổ phiếu (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)	-	-
Góp vốn của cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	-	23.919.542.760	23.919.542.760
Cổ tức trả cho cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	-	(3.700.500.219)	(3.700.500.219)
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	-	64.202.582.671	107.093.074.079	171.295.656.750
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	3.439.665.784	-	(3.439.665.784)	-	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	(5.439.453.616)	-	(5.439.453.616)
Thay đổi tỷ lệ sở hữu tại công ty con	-	-	-	-	-	(30.141.652.640)	-	(30.141.652.640)
Thanh lý công ty con	-	-	-	-	-	728.232.459	-	728.232.459
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>114.428.847.040</u>	<u>1.360.256.242.131</u>	<u>1.672.135.406.080</u>	<u>4.910.521.337.078</u>	<u>15.562.509.661.135</u>

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

**27. VỐN CHỦ SỞ HỮU** (tiếp theo)

**27.2 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
<b>Vốn đã góp của chủ sở hữu</b>		
Số đầu kỳ	6.117.790.020.000	6.117.790.020.000
Phát hành cổ phiếu	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>
<b>Cổ tức trong kỳ báo cáo</b>		
<i>Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông</i>		
<i>Cổ tức bằng tiền đã trả cho cổ đông không kiểm soát</i>	824.510.856	35.676.240.617

**27.3 Cổ phiếu phổ thông**

	Ngày 30 tháng 6 năm 2024 Số cổ phiếu	Ngày 31 tháng 12 năm 2023 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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**27. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

**27.4 Lãi trên cổ phiếu**

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

	<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>
Lợi nhuận sau thuế (VND)	64.202.582.671	61.177.593.388
Trừ: Quỹ khen thưởng, phúc lợi (VND) (i)	<u>(1.926.077.480)</u>	<u>(5.159.498.677)</u>
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	62.276.505.191	56.018.094.711
Ảnh hưởng suy giảm do chi phí lãi vay phát sinh từ trái phiếu chuyển đổi	-	<u>1.332.953.426</u>
<b>Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đồng sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm</b>	<b>62.276.505.191</b>	<b>57.351.048.137</b>
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân (ii)	704.591.492	619.031.516
Ảnh hưởng suy giảm do <i>Trái phiếu có thể chuyển đổi</i>	-	2.402.042
<b>Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm</b>	<b>704.591.492</b>	<b>621.433.558</b>
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)</b>	<b>88</b>	<b>92</b>
<b>Lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)</b>	<b>88</b>	<b>92</b>

(i) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024 được điều chỉnh giảm cho khoản dự tính trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận của năm 2024 được phê duyệt trong Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01/2024/NQ-DXG/ĐHĐCĐ ngày 19 tháng 4 năm 2024.

Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023 đã được điều chỉnh lại so với số liệu đã trình bày trước đây trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn này để phản ánh khoản thực trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận để lại của năm 2023 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01/2023/NQ-DXG/ĐHĐCĐ ngày 19 tháng 5 năm 2023.

(ii) Số lượng cổ phiếu bình quân của kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023 đã được điều chỉnh lại để phản ánh 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 15 tháng 1 năm 2024 (Thuyết minh số 4).

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

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

**28. DOANH THU**

**28.1 Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023
Doanh thu từ bán căn hộ, nhà phố và đất nền	1.574.741.876.828	721.356.217.146
Doanh thu dịch vụ bất động sản	476.117.569.789	258.961.852.066
Doanh thu từ dịch vụ quản lý, cho thuê và các dịch vụ khác	139.759.199.062	111.596.648.685
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>2.190.618.645.679</u></b>	<b><u>1.091.914.717.897</u></b>

**28.2 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
Lãi cho vay, lãi tiền gửi	12.919.273.820	44.968.984.931
Thu nhập từ thanh lý khoản đầu tư	-	315.326.390.483
Khác	-	353.340.050
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>12.919.273.820</u></b>	<b><u>360.648.715.464</u></b>

**29. 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 bán căn hộ, nhà phố và đất nền	946.725.409.462	471.323.954.303
Giá vốn dịch vụ bất động sản	121.562.052.011	75.911.390.348
Giá vốn dịch vụ quản lý, cho thuê và các dịch vụ khác	111.166.126.308	88.197.589.199
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.179.453.587.781</u></b>	<b><u>635.432.933.850</u></b>



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

**30. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	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>
Chi phí lãi vay	206.039.770.115	276.736.953.505
Chi phí phát hành trái phiếu	3.659.370.146	7.488.898.314
Chi phí khác	22.680.183.996	26.179.016.303
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>232.379.324.257</u></b>	<b><u>310.404.868.122</u></b>

**31. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	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>
<b>Chi phí bán hàng</b>	<b>356.766.755.956</b>	<b>186.364.780.912</b>
Chi phí môi giới và quảng cáo	197.906.864.047	63.757.082.209
Chi phí lương	67.161.664.995	54.034.934.489
Chi phí hỗ trợ lãi suất	31.883.849.878	-
Chi phí khấu hao và hao mòn	6.013.272.930	6.527.662.204
Chi phí khác	53.801.104.106	62.045.102.010
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>147.017.393.870</b>	<b>192.959.045.271</b>
Chi phí lương	90.825.414.573	100.679.510.426
Chi phí dịch vụ mua ngoài	20.526.847.975	26.568.684.519
Phân bổ lợi thế thương mại	13.163.662.980	13.163.662.980
Chi phí khấu hao và hao mòn	11.917.221.904	15.010.244.998
(Hoàn nhập dự phòng) dự phòng	(7.396.245.223)	12.575.864.739
Chi phí khác	17.980.491.661	24.961.077.609
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>503.784.149.826</u></b>	<b><u>379.323.826.183</u></b>

**32. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC**

	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>
<b>Thu nhập khác</b>	<b>83.125.289.776</b>	<b>79.510.674.575</b>
Thu nhập từ phạt vi phạm hợp đồng	82.467.882.369	66.807.314.523
Thu nhập từ thanh lý tài sản cố định	657.407.407	12.703.360.052
<b>Chi phí khác</b>	<b>57.573.621.259</b>	<b>48.256.781.166</b>
Chi phí phạt vi phạm hợp đồng	30.626.680.108	12.120.114.397
Chi phí phạt chậm nộp thuế trích trước	15.918.652.139	34.685.303.570
Khác	11.028.289.012	1.451.363.199
<b>LỢI NHUẬN (LỖ) KHÁC</b>	<b><u>25.551.668.517</u></b>	<b><u>31.253.893.409</u></b>

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

**33. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

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

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

**33.1 Chi phí thuế TNDN**

	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 thuế TNDN hiện hành	87.081.960.188	105.803.429.841
Điều chỉnh thuế TNDN trích (thừa) thiếu trong những kỳ trước	(105.339.520)	8.890.714.226
Chi phí (thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	38.276.608.508	(1.690.940.734)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>125.253.229.176</u></b>	<b><u>113.003.203.333</u></b>

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:

	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
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b><u>296.548.885.926</u></b>	<b><u>152.884.205.170</u></b>
Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Tập đoàn	59.309.777.185	30.576.841.034
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Lỗi thuế trong kỳ chưa ghi nhận thuế hoãn lại	56.989.407.549	59.251.127.964
Chi phí không được trừ	13.744.403.014	14.555.743.031
Điều chỉnh thuế TNDN trích (thừa) thiếu trong những kỳ trước	(105.339.520)	8.890.714.226
Phân bổ lợi thế thương mại	2.632.732.596	2.632.732.596
Lợi nhuận từ công ty liên kết	3.384.728.045	1.154.298.689
Lỗi năm trước chuyển sang	(11.687.414.664)	(4.004.330.854)
Khác	984.934.971	(53.923.353)
<b>Chi phí thuế TNDN</b>	<b><u>125.253.229.176</u></b>	<b><u>113.003.203.333</u></b>

**33.2 Thuế TNDN hiện hành**

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



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

**33. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)**

**33.3 Thuế TNDN hoãn lại**

Tập đoàn đã ghi nhận khoản tài sản thuế TNDN hoãn lại với các biến động trong kỳ báo cáo và kỳ trước như sau:

	<i>Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>	<i>VND</i>	
			<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>
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>				
Lợi nhuận nội bộ chưa thực hiện	113.477.467.287	137.073.388.105	(23.595.920.818)	(3.960.276.847)
Thuế TNDN đã nộp từ các khoản tiền thanh toán theo tiến độ của khách hàng (*)	30.885.379.267	26.799.367.528	4.086.011.739	5.050.710.794
Chi phí phải trả	14.270.708.837	14.359.126.101	(88.417.264)	1.842.490.032
Dự phòng các khoản phải thu	1.589.865.829	1.589.865.829	-	-
	<b><u>160.223.421.220</u></b>	<b><u>179.821.747.563</u></b>		
<b>Thuế thu nhập hoãn lại phải trả</b>				
Dự phòng các khoản đầu tư	(161.354.571.654)	(147.720.321.584)	(13.634.250.070)	(1.248.103.892)
Khác	(13.074.221.742)	(8.030.189.647)	(5.044.032.095)	6.120.647
	<b><u>(174.428.793.396)</u></b>	<b><u>(155.750.511.231)</u></b>		
<b>(Chi phí) thu nhập thuế hoãn lại tính vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất giữa niên độ</b>			<b><u>(38.276.608.508)</u></b>	<b><u>1.690.940.734</u></b>

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

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

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

	<i>VND</i>
<b>Các chênh lệch tạm thời</b>	
Lỗi chuyển sang các kỳ sau của các công ty con	<u>284.947.037.746</u>

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

**34. 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 Tập đoàn trong kỳ và tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 như sau:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>
Công ty Cổ phần Đất Xanh Capital	Công ty liên kết
Đất Xanh Miền Nam	Công ty liên kết
Ông Lương Trí Thìn	Chủ tịch
Ông Nguyễn Phạm Anh Tài	Thành viên HĐQT
Ông Bùi Ngọc Đức	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc ("TGD")
Ông Hà Đức Hiếu	Thành viên HĐQT
Bà Đỗ Thị Thái	Thành viên HĐQT kiêm Phó TGD
Ông Lương Trí Thảo	Phó TGD (đến ngày 23 tháng 6 năm 2023)
Ông Lê Văn Hưng	Phó TGD (đến ngày 30 tháng 11 năm 2023)
Ông Nguyễn Trường Sơn	Phó TGD
Cá nhân 1	Nhân viên Tập đoàn
Cá nhân 4	Nhân viên Tập đoàn
Cá nhân 5	Nhân viên Tập đoàn

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>VND</i>	
		<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2024</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2023</i>
Ông Lương Trí Thìn	Thanh toán vay	180.000.000.000	-
	Vay	30.000.000.000	-
	Lãi vay	3.119.826.966	-
	Thanh toán lãi vay	4.990.684.931	-
Cá nhân 1	Ứng tiền nhận chuyển nhượng đất	81.000.000.000	-
	Thu hồi tiền HĐHTKD	57.553.999.999	-
	Hoàn tiền ký quỹ	11.117.300.000	-
Cá nhân 5	Hoàn ký quỹ dự án	7.611.003.840	-
Cá nhân 3	Ứng tiền nhận chuyển nhượng đất	-	77.078.340.000
Cá nhân 2	Nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất	-	1.008.490.000.000
	Ứng tiền nhận chuyển nhượng đất	-	399.378.090.000
	Thu nhập từ phạt vi phạm hợp đồng	-	48.772.992.800



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

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

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

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
Đất Xanh Miền Nam	Hoàn trả ký quỹ	62.450.000.000	-
	Doanh thu từ HĐHTKD	17.939.475.974	-
	Phí dịch vụ môi giới	2.888.465.731	1.119.899.155
	Lãi cho vay	486.255.266	274.179.321
	Doanh thu dịch vụ môi giới	55.778.204	2.124.655.073

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản phải thu 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
<b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</b>			
Cá nhân 1	Doanh thu bán căn hộ	702.768.948	702.768.948
Đất Xanh Miền Nam	Doanh thu dịch vụ môi giới	646.254.001	711.787.433
Ông Nguyễn Trường Sơn	Doanh thu bán căn hộ	-	139.603.646
Ông Hà Đức Hiếu	Doanh thu bán căn hộ	-	90.347.532
Khác	Khác	17.210.689	-
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>1.366.233.638</b>	<b>1.644.507.559</b>
<b>Phải thu về cho vay ngắn hạn</b>			
Đất Xanh Miền Nam	Cho vay	13.931.175.222	13.931.175.222
Lê Gia Newland	Cho vay	-	150.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>13.931.175.222</b>	<b>14.081.175.222</b>
<b>Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>			
Đất xanh Miền Nam	Phí dịch vụ	16.155.509.477	18.823.562.352
<b>Phải thu khác</b>			
Cá nhân 5	Ký quỹ thực hiện dự án	635.097.096.160	642.708.100.000
Cá nhân 4	Ứng tiền nhận chuyển nhượng đất	227.679.768.658	227.679.768.658
Cá nhân 1	Ứng tiền nhận chuyển nhượng đất	174.727.090.001	162.398.390.000
	Tạm ứng	1.813.413.900	1.793.413.900
Đất xanh Miền Nam	HĐHTKD	1.015.472.100	1.015.472.100
	Ký quỹ	-	62.450.000.000
	Khác	892.358.566	406.103.300
Cá nhân 3	Ứng tiền nhận chuyển nhượng đất	-	1.799.863.256.000
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>1.041.225.199.385</b>	<b>2.898.314.503.958</b>

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

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

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

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	VND	
		Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
<b>Vay ngắn hạn</b>			
Ông Lương Trí Thìn	Vay	-	150.000.000.000
<b>Phải trả ngắn hạn khác</b>			
Đất Xanh Miền Nam	HĐHTKD	7.366.596.913	7.366.596.913
	Ký quỹ	7.250.000.000	69.700.000.000
	Khác	417.147.545	417.147.545
Bên liên quan khác	Khác	238.597.698	2.978.669.919
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>15.272.342.156</b>	<b>80.462.414.377</b>

**Các giao dịch khác với các bên liên quan**

Thu nhập của các thành viên 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 Lương Trí Thìn	849.467.185	883.674.921
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 Lê Đặng 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
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>5.406.300.251</b>	<b>7.532.678.585</b>



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

**35. CÁC CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG**

***Cam kết theo hợp đồng cho thuê hoạt động***

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

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Đến 1 năm	5.124.084.900	7.912.450.573
Trên 1 đến 5 năm	21.662.854.755	23.031.821.913
Trên 5 năm	<u>102.372.522.487</u>	<u>107.047.870.506</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>129.159.462.142</u></b>	<b><u>137.992.142.992</u></b>

***Cam kết theo hợp đồng thuê hoạt động***

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

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Đến 1 năm	5.485.161.036	12.883.324.125
Trên 1 đến 5 năm	<u>1.283.035.140</u>	<u>8.364.965.236</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>6.768.196.176</u></b>	<b><u>21.248.289.361</u></b>

**36. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN**

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

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

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

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

**36. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)**

**Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh**

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

	VND				
<i>Đầu tư và phát triển dự án bất động sản</i>	<i>Dịch vụ bất động sản</i>	<i>Đầu tư và phát triển dự án bất động sản</i>	<i>Dịch vụ khác</i>	<i>Loại trừ</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</b>					
<b>Doanh thu thuần</b>					
<i>Doanh thu hoạt động kinh doanh</i>	1.335.604.569.964	996.734.184.792	533.345.718	(142.253.454.795)	2.190.618.645.679
<b>Kết quả hoạt động kinh doanh</b>					
<i>Lợi nhuận gộp của bộ phận</i>	518.214.028.524	456.735.914.687	76.297.693	36.138.816.994	1.011.165.057.898
<i>Chi phí không phân bổ</i>					(503.784.149.826)
<i>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh</i>					507.380.908.072
<i>Lỗ từ công ty liên kết</i>					(16.923.640.226)
<i>Doanh thu hoạt động tài chính</i>					12.919.273.820
<i>Chi phí tài chính</i>					(232.379.324.257)
<i>Thu nhập khác</i>					25.551.668.517
<i>Lợi nhuận trước thuế</i>					296.548.885.926
<i>Chi phí thuế TNDN</i>					(86.976.620.668)
<i>Thu nhập thuế TNDN hoãn lại</i>					(38.276.608.508)
<i>Lợi nhuận thuần sau thuế</i>					171.295.656.750
<i>Lợi ích cổ đông không kiểm soát</i>					107.093.074.079
<b>Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ</b>					<b>64.202.582.671</b>
<b>Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024</b>					
<b>Tài sản và công nợ</b>					
<i>Tài sản bộ phận</i>	18.704.071.244.164	19.170.537.468.878	1.260.367.813	(10.643.575.230.125)	27.232.293.850.730
<i>Tài sản không phân bổ</i>					1.722.889.663.011
<b>Tổng tài sản</b>					<b>28.955.183.513.741</b>
<i>Công nợ bộ phận</i>	7.645.859.445.528	17.060.402.869.471	399.922.667	(12.519.590.620.621)	12.187.071.617.045
<i>Công nợ không phân bổ</i>					1.205.602.235.561
<b>Tổng công nợ</b>					<b>13.392.673.852.606</b>



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

**36. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN** (tiếp theo)

**Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh** (tiếp theo)

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

	VND				
	Dịch vụ bất động sản	Đầu tư và phát triển dự án bất động sản	Dịch vụ xây dựng	Loại trừ	Tổng cộng
<b>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</b>					
<b>Doanh thu thuần</b>					
<i>Doanh thu hoạt động kinh doanh</i>	337.644.616.461	1.053.784.128.341	86.259.805.210	(385.773.832.115)	1.091.914.717.897
<b>Kết quả hoạt động kinh doanh</b>					
<i>Lợi nhuận gộp của bộ phận</i>	150.303.242.528	288.243.293.389	14.168.942.625	3.766.305.505	456.481.784.047
<i>Chi phí không phân bổ</i>					(379.323.826.183)
<i>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh</i>					77.157.957.864
<i>Lỗ từ công ty liên kết</i>					(5.771.493.445)
<i>Doanh thu hoạt động tài chính</i>					360.648.715.464
<i>Chi phí tài chính</i>					(310.404.868.122)
<i>Lợi nhuận khác</i>					31.253.893.409
<i>Lợi nhuận trước thuế</i>					152.884.205.170
<i>Chi phí thuế TNDN</i>					(114.694.144.067)
<i>Thu nhập thuế TNDN hoãn lại</i>					1.690.940.734
<i>Lợi nhuận thuần sau thuế</i>					39.881.001.837
<i>Lợi ích cổ đông không kiểm soát</i>					(21.296.591.551)
<b>Lợi nhuận thuộc về cổ đông công ty mẹ</b>					<b>61.177.593.388</b>
<b>Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023</b>					
<b>Tài sản và công nợ</b>					
<i>Tài sản bộ phận</i>	17.333.464.661.315	27.145.561.153.378	823.453.574.596	(16.124.230.398.284)	29.178.248.991.005
<i>Tài sản không phân bổ</i>					1.319.270.853.142
<b>Tổng tài sản</b>					<b>30.497.519.844.147</b>
<i>Nợ phải trả bộ phận</i>	8.201.504.197.745	21.672.091.921.318	679.166.782.470	(15.530.981.333.846)	15.021.781.567.687
<i>Nợ phải trả không phân bổ</i>					1.349.963.404.298
<b>Tổng nợ phải trả</b>					<b>16.371.744.971.985</b>

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

**37. 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 hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn.



Nguyễn Nhật Thiên  
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

