

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 2022



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 - 61

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh ("GCNĐKKD") số 0303104343 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 23 tháng 11 năm 2007, và các GCNĐKKD điều chỉnh sau đó.

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

Hoạt động kinh doanh chính trong kỳ hiện tại của Công ty là xây dựng, kinh doanh bất động sản, dịch vụ môi giới bất động sản và các dịch vụ khác.

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Hội đồng Quản trị trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Lương Trí Thìn	Chủ tịch	
Ông Nguyễn Phạm Anh Tài	Thành viên độc lập	bổ nhiệm ngày 28 tháng 5 năm 2022
Ông Trần Việt Anh	Thành viên độc lập	từ nhiệm ngày 18 tháng 3 năm 2022
Ông Bùi Ngọc Đức	Thành viên	
Ông Hà Đức Hiếu	Thành viên	
Bà Đỗ Thị Thái	Thành viên	

ỦY BAN KIỂM TOÁN

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

Ông Nguyễn Phạm Anh Tài	Trưởng Ban	bổ nhiệm ngày 21 tháng 6 năm 2022
Ông Trần Việt Anh	Trưởng Ban	từ nhiệm ngày 18 tháng 3 năm 2022
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 Trí Thảo	Phó Tổng Giám đốc
Bà Đỗ Thị Thái	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Trường Sơn	Phó Tổng Giám đốc
Ông Lê Hào	Phó Tổng Giám đốc
Ông Dương Văn Bắc	Phó Tổng Giám đốc
Ông Lê Văn Hưng	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 2022.

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

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

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn vào ngày 30 tháng 6 năm 2022, 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 29 tháng 8 năm 2022

Số tham chiếu: 11755202/22989688/LR-HN

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

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

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh ("Công ty") và các công ty con (sau đây gọi chung là "Tập đoàn") được lập ngày 29 tháng 8 năm 2022 và được trình bày từ trang 5 đến trang 61, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ vào ngày 30 tháng 6 năm 2022, 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 2022, 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



Dương Lê Anthony
Phó Tổng Giám đốc
Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số: 2223-2018-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2022

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		27.257.396.986.907	25.255.041.006.268
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	5	2.484.840.814.634	2.737.676.795.617
111	1. Tiền		1.294.714.703.582	919.788.961.043
112	2. Các khoản tương đương tiền		1.190.126.111.052	1.817.887.834.574
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		153.803.397.759	285.928.286.212
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6	153.803.397.759	285.928.286.212
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		11.828.764.767.277	10.795.975.183.721
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7	1.594.486.365.487	1.720.487.453.106
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	8	2.309.017.777.771	2.179.711.511.301
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	9	954.478.910.000	616.232.182.201
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	10	7.077.083.295.302	6.679.333.028.150
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	11	(106.301.581.283)	(399.788.991.037)
140	IV. Hàng tồn kho	12	12.622.465.269.020	11.238.340.946.889
141	1. Hàng tồn kho		12.622.465.269.020	11.238.340.946.889
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		167.522.738.217	197.119.793.829
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	13	82.765.620.858	112.009.131.084
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		84.281.097.047	84.292.747.878
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		476.020.312	817.914.867

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		3.151.012.740.886	2.999.020.049.147
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		546.385.385.891	516.495.680.032
212	1. Trả trước cho người bán dài hạn		110.525.000	101.925.000
216	2. Phải thu dài hạn khác	10	546.274.860.891	516.393.755.032
220	II. Tài sản cố định		383.264.597.839	426.592.757.972
221	1. Tài sản cố định hữu hình	14	319.094.722.607	357.917.520.143
222	Nguyên giá		460.858.114.602	598.138.657.964
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(141.763.391.995)	(240.221.137.821)
227	2. Tài sản cố định vô hình	15	64.169.875.232	68.675.237.829
228	Nguyên giá		87.922.615.821	87.208.724.773
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(23.752.740.589)	(18.533.486.944)
230	III. Bất động sản đầu tư	16	134.146.252.644	115.007.229.092
231	1. Nguyên giá		258.868.791.696	123.600.436.442
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(124.722.539.052)	(8.593.207.350)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		730.069.925.137	662.693.888.918
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	17	730.069.925.137	662.693.888.918
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	18	397.248.662.962	353.360.689.395
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết		296.019.671.523	257.360.689.395
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		76.000.000.000	76.000.000.000
255	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		25.228.991.439	20.000.000.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		959.897.916.413	924.869.803.738
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	13	545.692.683.457	506.477.495.735
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	33.3	219.331.487.001	207.236.023.569
268	3. Tài sản dài hạn khác		1.390.000.000	1.390.000.000
269	4. Lợi thế thương mại	19	193.483.745.955	209.766.284.434
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		30.408.409.727.793	28.254.061.055.415

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		16.102.402.698.797	14.872.585.915.021
310	I. Nợ ngắn hạn		13.272.218.878.541	13.256.722.091.813
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	20	714.568.395.492	848.969.674.956
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	21	2.118.988.174.191	2.187.000.168.901
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	22	906.849.131.995	1.141.595.121.482
314	4. Phải trả người lao động		177.107.035.980	158.115.574.466
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	23	1.198.421.788.149	1.141.342.815.091
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	24	138.343.312.548	55.608.223.525
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	25	4.517.959.597.025	4.624.139.478.446
320	8. Vay ngắn hạn	26	3.324.742.128.794	2.962.805.881.517
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		175.239.314.367	137.145.153.429
330	II. Nợ dài hạn		2.830.183.820.256	1.615.863.823.208
337	1. Phải trả dài hạn khác	25	132.834.035.990	1.777.389.000
338	2. Vay dài hạn	26	2.653.364.949.735	1.517.104.929.560
341	3. Thuế hoãn lại phải trả	33.3	40.427.215.583	93.263.739.269
342	4. Dự phòng phải trả dài hạn		3.557.618.948	3.717.765.379
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		14.306.007.028.996	13.381.475.140.394
410	I. Vốn chủ sở hữu	27.1	14.306.007.028.996	13.381.475.140.394
411	1. Vốn cổ phần		6.092.768.760.000	5.977.730.480.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		6.092.768.760.000	5.977.730.480.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		55.419.700.806	10.677.980.806
414	3. Vốn khác thuộc chủ sở hữu		374.862.129.182	32.030.490.000
415	4. Cổ phiếu quỹ		(2.500.560.000)	(2.500.560.000)
418	5. Quỹ đầu tư phát triển		105.391.654.220	82.466.447.657
421	6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		2.737.904.713.258	2.669.077.393.194
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		2.334.599.138.603	1.511.817.064.863
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		403.305.574.655	1.157.260.328.331
429	7. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		4.942.160.631.530	4.611.992.908.737
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		30.408.409.727.793	28.254.061.055.415

Nguyễn Nhật Thiên
Người lập

Bùi Thanh Thảo
Kế toán trưởng

Bùi Ngọc Đức
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 8 năm 2022

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 2022

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	28.1	3.360.063.769.359	6.535.261.585.666
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	28.1	(18.061.272.273)	(18.420.083.191)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	28.1	3.342.002.497.086	6.516.841.502.475
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	29	(1.512.527.275.704)	(2.824.912.711.862)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		1.829.475.221.382	3.691.928.790.613
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	28.2	218.148.311.308	45.896.001.853
22	7. Chi phí tài chính	30	(224.849.202.449)	(263.190.838.845)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(204.079.274.100)	(252.015.001.702)
24	8. Phần lãi trong công ty liên kết	18	1.190.408.879	-
25	9. Chi phí bán hàng	31	(535.442.139.861)	(1.263.804.543.209)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	31	(444.406.536.735)	(337.936.486.039)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		844.116.062.524	1.872.892.924.373
31	12. Thu nhập khác	32	32.056.339.133	51.156.196.891
32	13. Chi phí khác	32	(24.326.151.085)	(20.221.036.481)
40	14. Lợi nhuận khác	32	7.730.188.048	30.935.160.410
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		851.846.250.572	1.903.828.084.783
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	33.1	(243.758.009.058)	(665.469.978.013)
52	17. Thu nhập (chi phí) thuế TNDN hoãn lại	33.3	62.376.073.338	(49.040.501.997)
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		670.464.314.852	1.189.317.604.773
61	19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ		403.305.574.655	830.013.603.566
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		267.158.740.197	359.304.001.207
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	27.4	669	1.351
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	27.4	666	1.340

Nguyễn Nhật Thiên
Người lập

Bùi Thanh Thảo
Kế toán trưởng

Bùi Ngọc Đức
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 8 năm 2022

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		851.846.250.572	1.903.828.084.783
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn	14, 15, 16, 19	43.270.756.468	35.896.103.003
03	Dự phòng		27.883.568.544	4.660.638.205
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(219.338.207.804)	(43.488.903.952)
06	Chi phí đi vay và chi phí phát hành trái phiếu	30	217.451.697.654	261.140.658.624
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		921.114.065.434	2.162.036.580.663
09	Tăng các khoản phải thu		(1.258.151.851.831)	(1.677.982.830.568)
10	(Tăng) giảm hàng tồn kho		(1.346.502.506.398)	612.134.582.303
11	Tăng (giảm) các khoản phải trả		435.952.245.195	(1.245.130.330.488)
12	(Tăng) giảm chi phí trả trước		(106.228.960.183)	675.940.026.975
14	Tiền lãi vay đã trả		(243.441.366.431)	(191.787.113.654)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	22	(262.172.410.166)	(314.425.201.842)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(29.003.301.014)	(56.940.651.900)
20	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh		(1.888.434.085.394)	(36.154.938.511)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định		(82.604.373.183)	(53.541.649.657)
22	Tiền thu do thanh lý tài sản cố định		3.659.398.096	126.965.467
23	Tiền chi cho vay, gửi tiết kiệm		(682.361.434.011)	(1.005.213.316.450)
24	Tiền thu hồi cho vay		471.010.603.226	124.325.843.956
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(146.994.000.000)	(614.257.622.549)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		293.022.468.732	2.168.975.154.780
27	Tiền thu lãi cho vay		37.587.656.589	44.211.208.088
30	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động đầu tư		(106.679.680.551)	664.626.583.635

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu và nhận vốn góp của cổ đông không kiểm soát		132.643.400.000	1.355.196.701.418
33	Tiền thu từ đi vay	26	3.665.048.204.113	2.295.966.959.849
34	Tiền trả nợ gốc vay	26	(2.015.569.680.837)	(1.249.888.157.198)
36	Tiền chi trả cổ tức	27.2	(39.844.138.314)	(244.518.959.475)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		1.742.277.784.962	2.156.756.544.594
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ		(252.835.980.983)	2.785.228.189.718
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		2.737.676.795.617	1.779.630.924.503
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	5	2.484.840.814.634	4.564.859.114.221

Nguyễn Nhật Thiên
Người lập

Bùi Thanh Thảo
Kế toán trưởng



Bùi Ngọc Đức
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 8 năm 2022

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 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 ("SKHĐT") Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 23 tháng 11 năm 2007, và các GCNĐKKD điều chỉnh sau đó.

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

Hoạt động kinh doanh chính trong kỳ hiện tại của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") là xây dựng, kinh doanh bất động sản ("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 2022 là 7.392 (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 6.433).

Cơ cấu tổ chức

Cơ cấu tổ chức của Công ty bao gồm 8 công ty con trực tiếp và 84 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 2022	Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021
			(%)	(%)
Lĩnh vực kinh doanh bất động sản				
(1) Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hà An ("Hà An")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	99,99	99,99
(2) Công ty Cổ phần Vicco Sài Gòn ("Vicco Saigon")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	99,99	99,99
(3) Công ty Cổ phần Hội An Invest ("Đất Xanh Hội An")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	99,99	99,99
(4) Công ty Cổ phần Sài Gòn Riverview ("Saigon Riverview")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	100	100
(5) Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Dịch vụ Hà Thuận Hùng ("Hà Thuận Hùng")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	99,98	99,98
(6) Công ty TNHH Đầu tư Sài Gòn Riverside ("Saigon Riverside")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	75	75
(7) Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Thăng Long ("Thăng Long Petrol")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	99,9	99,9
(8) Công ty Cổ phần In Nông Nghiệp ("In Nông Nghiệp")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	99,99	99,99
(9) Công ty Cổ phần Đầu tư Phước Sơn	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 2022 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 2022 (%)	Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 (%)
Lĩnh vực kinh doanh bất động sản (tiếp theo)				
(10) Công ty Cổ phần Đầu tư Đất Viễn Đông ("Vidoland")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	99,99	99,99
(11) Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Hà An Land ("Hà An Land")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	100	100
(12) Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Tây Nam Bộ ("BĐS Tây Nam Bộ")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	100	100
(13) Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Nha Trang ("Dầu khí Nha Trang")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	99,87	99,87
(14) Công ty TNHH Charm & CI Việt Nam ("Charm & CI")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	100	100
(15) Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất Động sản Đông Nam Bộ ("BĐS Đông Nam Bộ")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	100	100
(16) Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Miền Đông ("BĐS Miền Đông")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	100	100
(17) Công ty TNHH MTV Smart City ("Smart City")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	100	100
(18) Công ty Cổ phần Bất động sản Bắc Miền Tây ("BĐS Bắc Miền Tây")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	51	51
(19) Công ty Cổ phần Bất Động Sản Bắc Bộ ("BĐS Bắc Bộ")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	51	51
(20) Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Miền Bắc ("DXI")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	99,9	99,9
(21) Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Ngọc Lễ ("Ngọc Lễ")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	75	75
(22) Công ty TNHH Patheon Holdings ("Patheon")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	100	-
(23) Công ty TNHH Đầu tư DHG ("DHG")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	100	-
(24) Công ty Cổ phần Đầu tư Diamond Tower ("Diamond")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	99,98	-
(25) Công ty Cổ phần Đầu tư Ruby Tower ("Ruby")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	99,98	-
(26) Công ty TNHH Nhà Ở Ngay Việt Nam ("Nhà Ở Ngay")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	97,21	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 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 2022 (%)	Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 (%)
Lĩnh vực kinh doanh bất động sản (tiếp theo)				
(27) Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Bình Phước ("Bình Phước")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	99,75	-
(28) Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Bình Thuận ("Bình Thuận")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	99,75	-
Lĩnh vực kinh doanh và môi giới bất động sản				
(29) Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh ("DXS")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	60,33	60,33
(30) Công ty TNHH MTV Đất Xanh Tech ("Đất Xanh Tech")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100	-
(31) Công ty TNHH Đất Xanh Finance ("Đất Xanh Finance")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100	-
(32) Công ty TNHH Athena Invest ("Athena")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100	-
(33) Công ty Cổ phần Đất Xanh Miền Trung ("Đất Xanh Miền Trung")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	55	55
(34) 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
(35) Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Đất Xanh Miền Nam ("Đất Xanh Miền Nam")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	65	65
(36) Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Đất Xanh Miền Tây ("Đất Xanh Miền Tây")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	61	61
(37) Công ty Cổ phần Địa ốc Viethomes ("Viethomes")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(38) Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất Động Sản Đất Xanh Nam Trung Bộ ("Đất Xanh Nam Trung Bộ")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	71	71
(39) Công ty Cổ phần Bất động sản Bắc Trung Bộ ("BĐS Bắc Trung Bộ")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(40) 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 2022 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 2021 (%)	Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 (%)
Lĩnh vực kinh doanh và môi giới bất động sản (tiếp theo)				
(41) 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	51
(42) Công ty Cổ phần Bất động sản Duyên Hải ("Đất Xanh Duyên Hải")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(43) Công ty Cổ phần Dịch vụ Nam Bộ Invest ("Đất Xanh Nam Bộ")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	63	63
(44) Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ City Real ("City Real")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	60	60
(45) Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Saigon Real ("Saigon Real")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	60	60
(46) Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Emerald ("Đất Xanh Emerald")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(47) Công ty TNHH MTV Phát triển Đô thị ("Đất Xanh Quảng Ngãi")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100	100
(48) 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
(49) Công ty Cổ phần Bất động sản Cần Thơ ("BDS Cần Thơ")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(50) 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
(51) Công ty TNHH MTV Smart Property ("Smart Prop")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100	100
(52) Công ty TNHH Phát triển Đô thị Quảng Bình ("Đất Xanh Quảng Bình")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100	100
(53) Công ty TNHH Đất Mới Minh Hưng ("Đất Mới Minh Hưng")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100	100
(54) Công ty Cổ phần Đầu tư Đồng Nai ("Đầu tư Đồng Nai")	Kinh doanh và môi giới 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 2022 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 2022 (%)	Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 (%)
Lĩnh vực kinh doanh và môi giới bất động sản (tiếp theo)				
(55) Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Đồng Nai ("BDS Đồng Nai")	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	100	100
(56) Công ty Cổ phần Đất Xanh Premium ("Đất Xanh Premium")	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	59	59
(57) Công ty Cổ phần BDS Đất Xanh Plus ("Đất Xanh Plus")	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	55	55
(58) Công ty Cổ phần Bất động sản Linkgroup ("Linkgroup")	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	80,47	80,47
(59) Công ty TNHH Đầu tư Linkland ("Linkland Invest")	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	100	100
(60) Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Linkhouse ("Linkhouse")	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	51	51
(61) Công ty Cổ phần Bất động sản Linkhouse Miền Trung ("Linkhouse Miền Trung")	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	51	51
(62) Công ty Cổ phần Bất động sản Linkhouse Tây Nam ("Linkhouse Tây Nam")	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	51	51
(63) Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Thuận Thiên Phát ("Thuận Thiên Phát")	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	100	100
(64) Công ty Cổ phần Bất động sản Ecohome ("Ecohome")	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	100	100
(65) Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Linkland (trước đây là Công ty Cổ phần Bất động sản Kết Nối) ("Linkland JSC")	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	51	51
(66) Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Bất động sản Hùng Vương ("Hùng Vương")	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	54,26	62,2
(67) Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Bất động sản Kinh Bắc ("Kinh Bắc")	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	51	57,3
(68) Công ty Cổ phần Bất động sản S-Homes Group ("S-Homes")	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	87	87
(69) Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Duyên Hải Miền Tây ("Duyên Hải Miền Tây")	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	51	51

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 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 2022	Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021
			(%)	(%)
Lĩnh vực kinh doanh và môi giới bất động sản (tiếp theo)				
(70) Công ty Cổ phần Công nghệ Dịch vụ Môi giới Ohio ("Ohio")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	70,31	90
(71) Công ty Cổ phần Bất động sản Quốc tế ("Đất Xanh International")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	64,90	64,90
(72) Công ty Cổ phần Propcom (trước đây là Công ty Cổ phần Bất động sản Redvn) ("Propcom")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	99	99
(73) Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ DN Premium ("DN Premium")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	-
(74) Công ty Cổ phần Bất động sản City Invest ("City Invest")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	55	-
(75) Công ty Cổ phần Địa Ốc Tây Nguyên ("Địa Ốc Tây Nguyên")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	-
(76) Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Bất động sản Central Real ("Central Real")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	-
(77) Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Bất động sản Bình Nguyên Res ("Bình Nguyên Res")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	-
(78) Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Bất động sản Mekong Res ("Mekong Res")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	-
(79) Công ty Cổ phần Cửu Long Homes ("Cửu Long Homes")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	-
(80) Công ty Cổ phần Bất động sản VN Smarthomes ("VN Smarthomes")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	56,48	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 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 2022 (%)	Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 (%)
Lĩnh vực khác				
(81) Công ty Cổ phần Đất Xanh E&C ("E&C")	Xây dựng	Đang hoạt động	75,79	75,79
(82) Công ty Cổ phần Xây dựng FBV ("Xây dựng FBV")	Xây dựng	Đang hoạt động	61,74	61,74
(83) 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
(84) Công ty Cổ phần Công nghệ Thông tin Bất động sản Việt Nam ("Công nghệ Thông tin BĐS")	Phát triển công nghệ	Đang hoạt động	53,54	53
(85) 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	51,52	51,52
(86) Công ty Cổ phần Dịch vụ Tài chính Bất động sản Tulip ("Tulip")	Dịch vụ tài chính	Đang hoạt động	60	60
(87) Công ty TNHH Nông nghiệp Lifarm ("Lifarm")	Nông nghiệp	Đang hoạt động	100	100
(88) Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư S-Advices ("S-Advices")	Tư vấn quản lý	Đang hoạt động	98,66	98,66
(89) Công ty TNHH Tư vấn S-Media ("S-Media")	Quảng cáo	Đang hoạt động	99	99
(90) Công ty TNHH S-O Farm ("S-O Farm")	Nông nghiệp	Đang hoạt động	98,57	98,43
(91) Công ty TNHH Regal Food ("Regal")	Thực phẩm	Đang hoạt động	100	100
(92) Công ty TNHH Công nghệ S-Tech ("S-Tech")	Phát triển công nghệ	Đang hoạt động	100	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 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 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 2022.

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 2022 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, thuê 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 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.

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

3.5 Tài sản vô hình

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

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

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

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

Quyền sử dụng đất

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

3.6 Khấu hao và hao mòn

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

Nhà cửa và vật kiến trúc	5 - 30 năm
Máy móc, thiết bị	3 - 11 năm
Phương tiện vận tải	5 - 10 năm
Thiết bị văn phòng	3 - 6 năm
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 2022 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 kỳ khi phát sinh ngoại trừ các khoản được vốn hóa như theo nội dung của đoạn tiếp theo.

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

3.9 Chi phí trả trước

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

Các loại chi phí sau đây được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần từ 2 đến 5 năm hoặc ghi nhận phù hợp với doanh thu vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ:

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 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 đo 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 trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 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 dư dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

3.13 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.14 Trái phiếu phát hành

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

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

3.15 Các khoản dự phòng

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

3.16 Cổ phiếu quỹ

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

3.17 Phân chia lợi nhuận

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 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 của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

3.19 *Ghi nhận doanh thu*

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

Doanh thu bán nhà phố và căn hộ

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

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

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

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

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

Hợp đồng xây dựng

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.19 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Tiền lãi

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

Tiền cho thuê

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

3.20 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các năm sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 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 dịch vụ xây dựng.

4. SỰ KIẾN QUAN TRỌNG TRONG KỲ

4.1 Kế hoạch phát hành trái phiếu quốc tế

Vào ngày 28 tháng 5 năm 2022, Đại hội Đồng Cổ đông Công ty đã thông qua kế hoạch phát hành trái phiếu quốc tế theo Nghị quyết số 01b/2022/NQ-DXG/DHDCD với tổng giá trị phát hành dự kiến tối đa là 300.000.000 Đô la Mỹ. Vào ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Công ty đang trong quá trình thực hiện các công việc cần thiết nhằm phát hành thành công các trái phiếu này.

4.2 Chuyển nhượng toàn bộ cổ phần trong Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Đông Nam Bộ ("Đất Xanh Đông Nam Bộ")

Vào ngày 29 tháng 4 năm 2022, DXS, công ty con, đã hoàn tất việc chuyển nhượng toàn bộ cổ phần tại Đất Xanh Đông Nam Bộ với giá chuyển nhượng là 15.000.000.000 VND theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 03_3/2022/NQ-DXS/HĐQT ngày 29 tháng 4 năm 2022. Theo đó, số tiền lãi 645.594.139 VND từ việc chuyển nhượng này được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ (*Thuyết minh số 28.2*). Tại ngày 30 tháng 6 năm 2022, Tập đoàn đã thu được toàn bộ số tiền liên quan đến việc chuyển nhượng này.

4.3 Chuyển nhượng toàn bộ vốn góp trong Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Thương mại Xuân Định ("Xuân Định")

Vào ngày 22 tháng 6 năm 2022, Hà An, công ty con, đã hoàn tất việc chuyển nhượng toàn bộ vốn góp tại Xuân Định với giá chuyển nhượng là 281.250.000.000 VND theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 0106/2022/NQ-HĐQT ngày 29 tháng 6 năm 2022. Theo đó, số tiền lãi 171.724.573.249 VND từ việc chuyển nhượng này được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ (*Thuyết minh số 28.2*). Tại ngày 30 tháng 6 năm 2022, Tập đoàn đã thu được toàn bộ số tiền liên quan đến việc chuyển nhượng này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 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 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Tiền mặt	12.664.163.754	12.078.467.577
Tiền gửi ngân hàng	1.282.050.539.828	907.710.493.466
Các khoản tương đương tiền (*)	<u>1.190.126.111.052</u>	<u>1.817.887.834.574</u>
TỔNG CỘNG	<u>2.484.840.814.634</u>	<u>2.737.676.795.617</u>

(*) Các khoản tương đương tiền thể hiện các khoản tiền gửi ngắn hạn có kỳ hạn gốc không quá ba (3) tháng tại các ngân hàng thương mại và hưởng lãi suất từ 3 đến 4%/ năm.

6. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (i)	153.803.397.759	183.828.377.187
Trái phiếu	-	102.099.909.025
TỔNG CỘNG	<u>153.803.397.759</u>	<u>285.928.286.212</u>

(i) Các khoản tiền gửi ngắn hạn có kỳ hạn gốc từ ba (3) đến mười hai (12) tháng tại các ngân hàng thương mại và hưởng lãi suất từ 3,3 đến 7,3%/ năm. Khoản tiền gửi ngân hàng trị giá 142.837.409.953 VND được dùng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay ngắn hạn (Thuyết minh số 26.1).

7. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Phải thu từ bên khác	1.592.479.970.342	1.718.327.933.596
- Công ty Cổ phần Bất động sản Hiệp Phú Land	68.263.737.821	68.263.737.821
- Công ty Cổ phần Đầu tư LDG	65.991.254.843	67.738.891.840
- Công ty Cổ phần Bắc Phước Kiến	42.575.777.298	64.675.777.298
- Các khách hàng cá nhân mua căn hộ, nhà phố	537.741.449.297	560.223.883.392
- Các khách hàng khác	877.907.751.083	957.425.643.245
Phải thu từ bên liên quan (Thuyết minh số 34)	<u>2.006.395.145</u>	<u>2.159.519.510</u>
TỔNG CỘNG	<u>1.594.486.365.487</u>	<u>1.720.487.453.106</u>
Dự phòng phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 11)	<u>(46.438.570.584)</u>	<u>(185.993.363.365)</u>
GIÁ TRỊ THUẬN	<u>1.548.047.794.903</u>	<u>1.534.494.089.741</u>

Các khoản phải thu trị giá 350.854.335.000 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 2022 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 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Các đối tác cá nhân	721.982.908.545	897.507.991.910
Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn	564.864.845.685	564.864.845.685
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư và Thương mại Thăng Long	205.514.610.011	205.514.610.011
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Khang Hưng	126.000.000.000	-
Các nhà cung cấp khác	690.655.413.530	511.824.063.695
TỔNG CỘNG	2.309.017.777.771	2.179.711.511.301
Dự phòng trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 11)	(2.059.915.000)	(2.265.420.680)
GIÁ TRỊ THUẬN	2.306.957.862.771	2.177.446.090.621

9. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Công ty TNHH Đầu tư Xuất Nhập Khẩu Tổng hợp Đức Mai	439.252.000.000	439.252.000.000
Công ty Cổ phần Long Thành Parkview	281.300.000.000	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Bất động sản Ngôi Sao Phương Nam	119.900.000.000	136.000.000.000
Khác	114.026.910.000	40.980.182.201
TỔNG CỘNG	954.478.910.000	616.232.182.201

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 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

10. PHẢI THU KHÁC

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Ngắn hạn	7.077.083.295.302	6.679.333.028.150
Ký quỹ, ký cược và thanh toán hộ cho các hợp đồng tiếp thị và phân phối dự án bất động sản (*)	4.007.663.960.382	4.045.014.667.046
Tạm ứng đầu tư và nhận chuyển nhượng dự án	1.582.344.766.521	1.096.939.755.265
- Bên liên quan (Thuyết minh số 34)	1.456.931.638.457	974.912.735.832
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Việt Tin	48.600.000.000	48.600.000.000
- Công ty TNHH Địa Ốc Thu Đại Thành	31.900.000.000	30.900.000.000
- Khác	44.913.128.064	42.527.019.433
Vốn góp các hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD")	889.391.695.473	1.088.128.460.390
- Công ty Cổ phần Long Thành Garden	343.850.000.000	343.850.000.000
- Công ty Cổ phần Grand Property	213.482.257.533	213.482.257.533
- Các đối tác cá nhân	84.956.580.000	74.956.580.000
- Công ty Cổ phần Long Thành Parkview	-	200.000.000.000
- Khác	247.102.857.940	255.839.622.857
Tạm ứng nhân viên	362.586.058.750	231.034.057.482
Phải thu lãi từ cho vay	14.155.940.123	9.158.680.788
Khác	220.940.874.053	209.057.407.179
Dài hạn	546.274.860.891	516.393.755.032
Vốn góp của các HĐHTKD	472.703.967.035	450.803.967.035
- Công ty Cổ phần Phú Tâm Minh	255.997.000.000	255.997.000.000
- Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Du lịch Khang Hưng	145.000.000.000	145.000.000.000
- Công ty TNHH MTV Setia Lái Thiêu	58.914.967.035	33.714.967.035
- Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Bất động sản Ngôi Sao Phương Nam	12.792.000.000	16.092.000.000
Ký quỹ, ký cược	32.273.922.043	22.986.914.398
Khác	41.296.971.813	42.602.873.599
TỔNG CỘNG	7.623.358.156.193	7.195.726.783.182
Dự phòng phải thu khác (Thuyết minh số 11)	(57.803.095.699)	(211.530.206.992)
GIÁ TRỊ THUẦN	7.565.555.060.494	6.984.196.576.190
Trong đó:		
Phải thu bên khác	6.096.810.008.137	6.000.431.426.458
Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 34)	1.468.745.052.357	983.765.149.732
(*) Số dư bao gồm các khoản ký quỹ, ký cược và thanh toán hộ cho các hợp đồng tiếp thị và phân phối dự án Tiền Hải City Center, Đất Quảng Riverside, Khu đô thị Ngọc Dương và các dự án khác.		

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

11. DỰ PHÒNG PHẢI THU NGẮN HẠN KHÓ ĐÒI

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Dự phòng các khoản phải thu khác	57.803.095.699	211.530.206.992
Dự phòng các khoản phải thu	46.438.570.584	185.993.363.365
Dự phòng trả trước cho người bán	2.059.915.000	2.265.420.680
TỔNG CỘNG	106.301.581.283	399.788.991.037

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 2022	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021
Số đầu kỳ	399.788.991.037	114.504.628.843
Cộng: Dự phòng trích lập trong kỳ	28.457.445.001	20.292.984.441
Trừ: Giảm do thanh lý công ty con	(318.528.883.062)	(1.203.539.510)
Trừ: Hoàn nhập dự phòng trong kỳ	(1.700.000.000)	(200.000.000)
Số cuối kỳ	106.301.581.283	133.394.073.774

12. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Bất động sản dở dang (i)	10.178.701.940.694	8.755.327.405.222
Bất động sản thành phẩm (ii)	1.670.541.032.263	1.880.655.762.575
Bất động sản hàng hóa (iii)	422.555.942.524	336.273.684.088
Các công trình xây dựng dở dang	320.094.718.997	238.528.186.003
Hàng hóa	18.200.744.254	16.816.103.556
Nguyên vật liệu xây dựng	10.633.750.390	8.782.353.913
Công cụ, dụng cụ	1.737.139.898	1.957.451.532
TỔNG CỘNG	12.622.465.269.020	11.238.340.946.889

(i) Số cuối năm chủ yếu 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, Home Park City 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) Số cuối năm bao gồm bất động sản để bán đã được xây dựng hoàn thành thuộc dự án Gem Sky World, St. Moritz 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

12. HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)

Chi phí lãi vay vốn hóa

Trong kỳ, Tập đoàn đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là 43.196.911.939 VND (kỳ trước: 126.836.469.017 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 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Ngắn hạn	82.765.620.858	112.009.131.084
Chi phí hoa hồng môi giới	60.016.890.907	68.482.507.726
Công cụ, dụng cụ	10.412.085.312	9.807.961.175
Chi phí thuê văn phòng	3.224.792.630	2.095.117.712
Khác	9.111.852.009	31.623.544.471
Dài hạn	545.692.683.457	506.477.495.735
Chi phí hoa hồng môi giới và nhà mẫu	452.412.431.653	434.207.314.386
Công cụ, dụng cụ	29.308.007.733	27.415.383.586
Chi phí sửa chữa văn phòng	25.719.103.804	4.564.533.871
Khác	38.253.140.267	40.290.263.892
TỔNG CỘNG	622.976.705.814	618.486.626.819

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

14. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tài sản có định khác	Tổng cộng
						VND
Nguyên giá:						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	414.053.752.881	28.276.474.890	123.617.180.635	28.793.398.474	3.397.851.084	598.138.657.964
Mua trong kỳ	1.716.680.767	1.150.941.849	8.942.677.576	879.772.988	727.501.307	13.417.574.487
Kết chuyển sang Báo động sản đầu tư	(139.260.294.651)	-	-	-	-	(139.260.294.651)
Thanh lý	(1.965.652.056)	(539.499.363)	(7.271.455.455)	(21.500.000)	-	(21.500.000)
Giảm do thanh lý công ty con				(1.639.716.324)	-	(11.416.323.198)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022	274.544.486.941	28.887.917.376	125.288.402.756	28.011.955.138	4.125.352.391	460.858.114.602
Trong đó:						
Đã khấu hao hết	180.181.818	219.060.522	7.721.435.753	3.432.726.775	509.090.909	12.062.495.777
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	(131.769.999.713)	(13.001.846.061)	(73.491.610.810)	(19.628.096.450)	(2.329.584.787)	(240.221.137.821)
Khấu hao trong kỳ	(5.576.319.788)	(2.324.834.313)	(6.378.092.125)	(2.270.487.638)	(606.164.062)	(17.155.897.926)
Kết chuyển sang Báo động sản đầu tư	110.251.126.008	-	-	-	-	110.251.126.008
Thanh lý				21.500.000	-	21.500.000
Giảm do thanh lý công ty con	273.007.230	3.068.612.017	1.372.102.872	627.295.625	-	5.341.017.744
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022	(26.822.186.263)	(12.258.068.357)	(78.497.600.063)	(21.249.788.463)	(2.935.748.849)	(141.763.391.995)
Giá trị còn lại:						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	282.283.753.168	15.274.628.829	50.125.569.825	9.165.302.024	1.068.266.297	357.917.520.143
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022	247.722.300.678	16.629.849.019	46.790.802.693	6.762.166.675	1.189.603.542	319.094.722.607
Trong đó:						
Thế chấp để đảm bảo các khoản vay (Thuyết minh số 26.1 và 26.3)	-	-	31.280.961.527	-	-	31.280.961.527

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

15. TÀI SẢN VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm	Tài sản khác	Tổng cộng
	VND			
Nguyên giá:				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	33.720.622.041	51.839.203.127	1.648.899.605	87.208.724.773
Mua trong kỳ	-	799.638.770	-	799.638.770
Xây dựng cơ bản hoàn thành	-	1.010.052.278	-	1.010.052.278
Thanh lý công ty con	-	(1.095.800.000)	-	(1.095.800.000)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022	33.720.622.041	52.553.094.175	1.648.899.605	87.922.615.821
Trong đó:				
Đã hao mòn hết	-	-	(657.166.005)	(657.166.005)
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	-	(17.315.785.339)	(1.217.701.605)	(18.533.486.944)
Hao mòn trong kỳ	-	(5.643.837.822)	(331.464.341)	(5.975.302.163)
Thanh lý công ty con	-	756.048.518	-	756.048.518
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022	-	(22.203.574.643)	(1.549.165.946)	(23.752.740.589)
Giá trị còn lại:				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	33.720.622.041	34.523.417.788	431.198.000	68.675.237.829
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022	33.720.622.041	30.349.519.532	99.733.659	64.169.875.232

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 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 2021	123.600.436.442
Kết chuyển từ Tài sản cố định hữu hình	139.260.294.651
Thanh lý	<u>(3.991.939.397)</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022	<u>258.868.791.696</u>

Giá trị khấu hao lũy kế:

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	(8.593.207.350)
Khấu hao trong kỳ	(5.576.852.417)
Kết chuyển từ Tài sản cố định hữu hình	(110.886.092.014)
Thanh lý	<u>333.612.729</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022	<u>(124.722.539.052)</u>

Giá trị còn lại:

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	<u>115.007.229.092</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022	<u>134.146.252.644</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:

	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	5.221.319.513	4.910.517.261
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm	1.442.452.734	1.331.053.301

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

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 30 tháng 6 năm 2022. 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 2022 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 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Dự án Sân Golf và Khu Biệt thự sinh thái tại Nha Trang	566.316.305.530	566.235.868.969
Chi phí phần mềm	90.485.875.851	47.815.011.700
Chi phí dự án khác	73.267.743.756	48.643.008.249
TỔNG CỘNG	<u>730.069.925.137</u>	<u>662.693.888.918</u>

18. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Đầu tư vào công ty liên kết (Thuyết minh số 18.1)	296.019.671.523	257.360.689.395
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (Thuyết minh số 18.2)	76.000.000.000	76.000.000.000
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (Thuyết minh số 18.3)	25.228.991.439	20.000.000.000
TỔNG CỘNG	<u>397.248.662.962</u>	<u>353.360.689.395</u>

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	Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022		Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	
		Tỷ lệ lợi ích %	Giá trị ghi sổ VND	Tỷ lệ lợi ích %	Giá trị ghi sổ VND
Công ty Cổ phần Đất Xanh Capital (*)	Đầu tư tài chính	49	295.519.671.523	49	147.319.036.444
Công ty TNHH REIC Xuân Định	Kinh doanh BĐS	40	500.000.000	40	500.000.000
	Kinh doanh BĐS	-	-	45	109.541.652.951
TỔNG CỘNG			<u>296.019.671.523</u>		<u>257.360.689.395</u>

(*) 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 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 2021	257.035.652.951
Tăng vốn trong kỳ	148.200.635.079
Thanh lý Xuân Định (<i>Thuyết minh số 4.3</i>)	<u>(110.748.288.030)</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022	<u>294.488.000.000</u>

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

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	325.036.444
Phần lãi từ công ty liên kết trong kỳ	1.190.408.879
Thanh lý Xuân Định	<u>16.226.200</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022	<u>1.531.671.523</u>

Giá trị còn lại:

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	<u>257.360.689.395</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022	<u>296.019.671.523</u>

18.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

Lĩnh vực kinh doanh	Ngày 30 tháng 6 năm 2022 và ngày 31 tháng 12 năm 2021		
	Tỷ lệ biểu quyết %	Giá trị ghi sổ VND	
Phú Lạc Phú Quốc	Dịch vụ du lịch	19	<u>76.000.000.000</u>

18.3 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn thể hiện các khoản trái phiếu của Ngân hàng 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 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 2021	292.236.841.817
Giảm do thanh lý công ty con	<u>(1.965.525.170)</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022	<u>290.271.316.647</u>

Phân bổ lũy kế:

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	(82.470.557.383)
Phân bổ trong kỳ	(14.562.703.962)
Giảm do thanh lý công ty con	<u>245.690.653</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022	<u>(96.787.570.692)</u>

Giá trị còn lại:

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	<u>209.766.284.434</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022	<u>193.483.745.955</u>

20. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Công ty TNHH Kim Hưng Phát	74.541.415.392	53.202.228.381
Công ty TNHH Xây dựng Trung Quốc (Đông Nam Á)	51.036.447.269	73.779.767.146
Công ty Cổ phần Xây dựng Cottecons	36.816.120.803	13.379.747.875
Công ty Cổ phần Vật tư Thiết bị và Đầu tư Xây dựng M.E.I	36.461.507.215	29.920.787.315
Các nhà cung cấp khác	<u>515.712.904.813</u>	<u>678.687.144.239</u>
TỔNG CỘNG	<u>714.568.395.492</u>	<u>848.969.674.956</u>

21. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Cá nhân mua căn hộ và đất nền trả tiền trước	2.061.212.851.117	2.094.906.214.339
Khách hàng khác trả tiền trước	<u>57.775.323.074</u>	<u>92.093.954.562</u>
TỔNG CỘNG	<u>2.118.988.174.191</u>	<u>2.187.000.168.901</u>

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

22. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Ngày 31 tháng 12 năm 2021	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Giảm do thanh lý công ty con	Ngày 30 tháng 6 năm 2022
Thuế giá trị gia tăng	244.474.009.213	314.083.764.341	(453.842.653.185)	(28.217.414.179)	76.497.706.190
Thuế thu nhập doanh nghiệp	859.556.809.548	243.758.009.058	(262.172.410.166)	(58.100.481.948)	783.041.926.492
Thuế thu nhập cá nhân	36.455.128.370	84.649.859.515	(77.049.700.418)	(13.165.534.012)	30.889.753.455
Khác	1.109.174.351	556.244.864.169	(540.533.674.487)	(400.618.175)	16.419.745.858
TỔNG CỘNG	1.141.595.121.482	1.198.736.497.083	(1.333.598.438.256)	(99.884.048.314)	906.849.131.995

VND

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

23. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Chi phí xây dựng dự án	874.258.889.824	848.533.607.620
Chi phí lãi vay	196.496.457.762	145.437.403.464
Phí môi giới	59.885.030.806	77.819.467.231
Khác	67.781.409.757	69.552.336.776
TỔNG CỘNG	<u>1.198.421.788.149</u>	<u>1.141.342.815.091</u>

24. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Doanh thu từ dịch vụ bất động sản	109.843.657.527	41.647.814.700
Doanh thu về phí quản lý	25.209.252.449	12.406.359.375
Khác	3.290.402.572	1.554.049.450
TỔNG CỘNG	<u>138.343.312.548</u>	<u>55.608.223.525</u>

25. PHẢI TRẢ KHÁC

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Ngắn hạn	4.517.959.597.025	4.624.139.478.446
Nhận đặt cọc của khách hàng cá nhân mua căn hộ, nhà phố	1.986.806.517.025	1.830.583.949.875
Nhận vốn góp HĐHTKD	1.151.259.410.331	1.198.241.179.261
- 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
- Khác	71.259.410.331	118.241.179.261
Thu hộ tiền cho chủ đầu tư dự án	1.103.644.300.107	1.317.082.886.541
Thu hộ phí bảo trì từ khách hàng mua căn hộ	95.763.955.657	86.130.673.578
Nhận đặt cọc, ký quỹ, ký cược ngắn hạn	55.615.622.856	54.448.087.146
Khác	124.869.791.049	137.652.702.045
Dài hạn	132.834.035.990	1.777.389.000
Nhận vốn góp HĐHTKD từ Xuân Định	131.056.646.990	-
Nhận đặt cọc, ký quỹ, ký cược dài hạn	1.777.389.000	1.777.389.000
	<u>4.650.793.633.015</u>	<u>4.625.916.867.446</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả bên khác</i>	<i>4.650.307.849.015</i>	<i>4.625.456.583.446</i>
<i>Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 34)</i>	<i>485.784.000</i>	<i>460.284.000</i>

(*) 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 m².

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

26. VAY VÀ NỢ

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Ngắn hạn	3.324.742.128.794	2.962.805.881.517
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 26.1)	1.066.578.789.742	905.133.274.909
Trái phiếu (Thuyết minh số 26.2)	97.045.813.438	185.127.280.386
Vay bên khác	9.820.000.000	63.213.663.060
Nợ dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 26.3 và 26.4)	2.151.297.525.614	1.809.331.663.162
Dài hạn	2.653.364.949.735	1.517.104.929.560
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 26.3)	1.008.568.054.819	97.178.457.436
Vay bên khác	15.000.000.000	-
Trái phiếu (Thuyết minh số 26.4)	1.629.796.894.916	1.419.926.472.124
TỔNG CỘNG	<u>5.978.107.078.529</u>	<u>4.479.910.811.077</u>

Tình hình tăng giảm các khoản vay như sau:

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021
Số đầu kỳ	4.479.910.811.077	5.945.316.428.504
Vay trong kỳ	3.665.048.204.113	2.295.966.959.849
Trả nợ gốc vay	(2.015.569.680.837)	(1.249.888.157.198)
Chuyển đổi trái phiếu	(90.000.000.000)	-
Giảm do thanh lý công ty con	(48.272.808.290)	-
Chi phí phát hành trái phiếu	(22.431.195.160)	(29.798.000.000)
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	9.421.747.626	13.198.600.292
Số cuối kỳ	<u>5.978.107.078.529</u>	<u>6.974.795.831.447</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 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

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:

<i>Ngân hàng</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2022 (VND)</i>	<i>Kỳ hạn trả gốc</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng			
Khoản vay 1	213.050.044.356	Từ ngày 10 tháng 7 năm 2022 đến ngày 16 tháng 11 năm 2022	Hợp đồng tiền gửi trị giá 45.017.409.953 VND và các khoản phải thu trị giá 350.854.335.000 VND
Khoản vay 2	91.098.844.992	Từ ngày 27 tháng 10 năm 2022 đến ngày 14 tháng 6 năm 2022	Hợp đồng tiền gửi trị giá 10.000.000.000 VND
Khoản vay 3	19.712.277.881	Từ ngày 27 tháng 10 năm 2022 đến ngày 27 tháng 12 năm 2022	Phương tiện vận tải
Khoản vay 4	11.020.855.628	Từ ngày 27 tháng 7 năm 2022 đến ngày 27 tháng 12 năm 2022	Phương tiện vận tải
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam			
Khoản vay 1	272.000.000.000	Từ ngày 22 tháng 7 năm 2022 đến ngày 1 tháng 3 năm 2023	Hợp đồng tiền gửi trị giá 3.200.000.000 VND và các hợp đồng phân phối độc quyền của Đất Xanh Miền Bắc
Khoản vay 2	101.247.605.706	Từ ngày 25 tháng 7 năm 2022 đến ngày 30 tháng 12 năm 2022	Hợp đồng tiền gửi trị giá 35.200.000.000 VND
Khoản vay 3	39.171.872.594	Từ ngày 18 tháng 7 năm 2022 đến ngày 17 tháng 4 năm 2022	Hợp đồng phân phối độc quyền dự án Eco Green
Khoản vay 4	22.821.772.489	Từ ngày 26 tháng 7 năm 2022 đến ngày 31 tháng 12 năm 2022	Phương tiện vận tải
Khoản vay 5	6.596.195.259	Từ ngày 27 tháng 11 năm 2022 đến ngày 28 tháng 12 năm 2022	Phương tiện vận tải
Khoản vay 6	5.191.366.104	Từ ngày 28 tháng 11 năm 2022 đến ngày 30 tháng 12 năm 2022	Phương tiện vận tải
Khoản vay 7	4.856.581.178	Từ ngày 26 tháng 7 năm 2022 đến ngày 30 tháng 12 năm 2022	Phương tiện vận tải
Khoản vay 8	4.716.386.654	Từ ngày 7 tháng 7 năm 2022 đến ngày 7 tháng 12 năm 2022	Phương tiện vận tải
Khoản vay 9	1.915.800.506	Từ ngày 27 tháng 7 năm 2022 đến ngày 30 tháng 12 năm 2022	Phương tiện vận tải
Khoản vay 10	29.532.662	Ngày 31 tháng 7 năm 2022	Phương tiện vận tải

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 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 2022 (VND)	Kỳ hạn trả gốc	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng liên doanh Việt Nga			
Khoản vay 1	159.818.000.440	Từ ngày 21 tháng 11 năm 2022 đến ngày 27 tháng 4 năm 2023	Quyền sử dụng đất 4.798 m2 tại Khu đô thị Phú Mỹ An
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam			
Khoản vay 1	59.929.295.751	Từ ngày 28 tháng 7 năm 2022 đến ngày 30 tháng 12 năm 2022	Hợp đồng tiền gửi trị giá 21.600.000.000 VND và các hợp đồng phân phối độc quyền của Đất Xanh Miền Bắc
Khoản vay 2	5.994.357.542	Từ ngày 16 tháng 2 năm 2022 đến ngày 6 tháng 3 năm 2023	Phương tiện vận tải
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong			
Khoản vay 1	10.808.000.000	Từ ngày 7 tháng 12 năm 2022 đến ngày 6 tháng 1 năm 2023	Hợp đồng tiền gửi trị giá 10.020.000.000 VND
Ngân hàng Thương mại Hàng hải Việt Nam			
Khoản vay 1	21.600.000.000	Từ ngày 20 tháng 7 năm 2022 đến ngày 24 tháng 10 năm 2022	Quyền sử dụng đất thuộc sở hữu của Đất Xanh Miền Tây
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam			
Khoản vay 1	15.000.000.000	Từ ngày 15 tháng 7 năm 2022 đến ngày 15 tháng 1 năm 2023	Các căn hộ thuộc sở hữu của Đất Xanh Miền Bắc
TỔNG CỘNG	<u>1.066.578.789.742</u>		

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

26. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

26.2 Trái phiếu ngắn hạn

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

Tổ chức thu xếp phát hành	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Hình thức đảm bảo
	(VND)			

Công ty Cổ phần Chứng khoán Bản Việt

Ngày phát hành 28 tháng 5 năm 2019 (i)	98.000.000.000	Ngày 28 tháng 5 năm 2024	Bổ sung vốn lưu động	Tin chấp
Chi phí phát hành trái phiếu chưa phân bổ	(954.186.562)			
TỔNG CỘNG	97.045.813.438			

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

- Ngày đến hạn: 5 năm kể từ ngày phát hành.
- Chuyển đổi: Trái phiếu có thể được chuyển đổi toàn bộ hoặc một phần, sau tròn 1 năm kể từ ngày phát hành.
- Lãi suất: 7%/năm
- Giá chuyển đổi: 19.983 VND/cổ phiếu và có thể được điều chỉnh khi xảy ra các Sự kiện Điều chỉnh.
- Quyền mua lại trước hạn: Trong khoảng thời gian từ tháng thứ 38 đến tháng thứ 48 của thời hạn phát hành trái phiếu. Công ty được quyền mua lại trước hạn với tổng giá trị không vượt quá 20% mệnh giá trái phiếu. Lãi suất áp dụng đối với trái phiếu được mua lại trước hạn là 10,5%/năm. Trong kỳ, Công ty đã phát hành 4.503.828 cổ phiếu nhằm chuyển đổi 90 trái phiếu có tổng mệnh giá 90.000.000.000 VND với giá chuyển đổi là 19.983 VND/cổ phiếu và tỷ lệ chuyển đổi là 50.042 cổ phiếu/trái phiếu theo Nghị quyết HĐQT số 01/2022/NQ-DXG/HĐQT ngày 10 tháng 1 năm 2022.
- Mục đích: Phát triển quỹ đất, bổ sung vốn lưu động và cơ cấu lại nguồn vốn hoạt động của Công ty.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

26. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

26.3 Các khoản vay từ ngân hàng dài hạn

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

Ngân hàng	Ngày 30 tháng 6 năm 2022 (VND)	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Hình thức đảm bảo
-----------	--------------------------------------	----------------	-----------------	-------------------

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Hàng hải Việt Nam

Khoản vay 1	100.000.000.000	Ngày 10 tháng 7 năm 2023	Tài trợ các dự án đang triển khai	53 quyền sử dụng đất thuộc dự án La Maison Premium
Khoản vay 2	84.000.000.000	Từ ngày 26 tháng 7 năm 2022 đến ngày 9 tháng 7 năm 2025	Tài trợ các dự án đang triển khai	53 quyền sử dụng đất thuộc sở hữu của Đất Xanh Miền Tây

Trong đó:

Vay dài hạn
đến hạn trả 108.000.000.000

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ thương Việt Nam

Khoản vay 1	39.304.056.023	Từ ngày 5 tháng 2 năm 2024 đến ngày 18 tháng 2 năm 2024	Mua tài sản	Các hợp đồng phân phối độc quyền của Đất Xanh Miền Bắc
Khoản vay 2	6.674.995.000	Ngày 15 tháng 4 năm 2023	Mua tài sản	Hợp đồng tiền gửi trị giá 17.800.000.000 VND và một bất động sản tại TP. Đà Nẵng

Trong đó:

Vay dài hạn
đến hạn trả 4.450.002.000

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam

Khoản vay 1	818.000.000.000	Từ ngày 25 tháng 4 năm 2023 đến ngày 25 tháng 1 năm 2025	Tài trợ các dự án đang triển khai	Các hợp đồng phân phối độc quyền của Đất Xanh Miền Trung
Khoản vay 2	220.000.000.000	Từ ngày 25 tháng 3 năm 2023 đến ngày 25 tháng 12 năm 2024	Tài trợ các dự án đang triển khai	Các hợp đồng phân phối độc quyền của Đất Xanh Miền Trung
Khoản vay 3	672.000.000	Ngày 29 tháng 10 năm 2026	Mua tài sản	Phương tiện vận tải

Trong đó:

Vay dài hạn
đến hạn trả 157.250.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

26. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

26.3 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 2022 (VND)	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Hình thức đảm bảo
Các ngân hàng khác				
Các khoản vay khác	12.569.737.629	Từ ngày 26 tháng 7 năm 2022 đến ngày 29 tháng 1 năm 2028	Mua tài sản	Phương tiện vận tải
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	<u>2.952.731.833</u>			
TỔNG CỘNG	<u>1.281.220.788.652</u>			
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	272.652.733.833			
Vay dài hạn	1.008.568.054.819			

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 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

26. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

26.4 Trái phiếu dài hạn

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

<i>Tổ chức thu xếp phát hành</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Kỳ hạn trả gốc</i>	<i>Mục đích</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
	<i>(VND)</i>			

Công ty Cổ Phần Chứng Khoán VNDIRECT (“VNDIRECT”)

Ngày phát hành 18 tháng 3 năm 2021	350.000.000.000	Ngày 18 tháng 3 năm 2024	Tài trợ các dự án đang triển khai	Toàn bộ các quyền tài sản liên quan việc phát triển, khai thác Dự án Opal Skyline
Chi phí phát hành trái phiếu chưa phân bổ	(4.861.111.102)			Toàn bộ phần vốn góp của Hà An vào Charm CI
				Toàn bộ số dư trên tài khoản chứng khoán của Hà An mở tại VNDIRECT
	<u>345.138.888.898</u>			

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng

Ngày phát hành 23 tháng 10 năm 2019	498.000.000.000	Ngày 23 tháng 10 năm 2022	Tài trợ các dự án đang triển khai	Quyền sử dụng đất tại tỉnh Đồng Nai
Ngày phát hành 23 tháng 10 năm 2019	450.000.000.000	Ngày 23 tháng 7 năm 2022	Tài trợ các dự án đang triển khai	
Ngày phát hành 16 tháng 1 năm 2021	516.500.000.000	Ngày 16 tháng 1 năm 2023	Tài trợ các dự án đang triển khai	Quyền sử dụng đất tại tỉnh Bình Dương, 99.998.000 cổ phần tại Hà An,
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	hợp đồng thế chấp quyền tài sản từ hợp đồng đặt cọc giữa Hà An và Sài Gòn Riverside, và quyền sử dụng đất dự án tại tỉnh Đồng Nai.
Ngày phát hành 6 tháng 5 năm 2022	50.000.000.000	Ngày 6 tháng 5 năm 2024	Tài trợ các dự án đang triển khai	
Ngày phát hành 10 tháng 5 năm 2022	200.000.000.000	Ngày 10 tháng 5 năm 2024	Tài trợ các dự án đang triển khai	
Ngày phát hành 19 tháng 5 năm 2022	300.000.000.000	Ngày 19 tháng 11 năm 2024	Tài trợ các dự án đang triển khai	
Chi phí phát hành trái phiếu chưa phân bổ	(12.053.316.224)			
	<u>2.452.446.683.776</u>			

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

26. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

26.4 Trái phiếu dài hạn (tiếp theo)

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

<i>Tổ chức thu xếp phát hành</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Kỳ hạn trả gốc</i>	<i>Mục đích</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
--------------------------------------	--------------------	-----------------------	-----------------	------------------------------

(VND)

Công ty Cổ Phần Chứng Khoán SSI

Ngày phát hành 18 tháng 3 năm 2021	370.000.000.000	Ngày 18 tháng 3 năm 2023	Bổ sung vốn lưu động	51.082.115 cổ phiếu của DXS
------------------------------------	-----------------	--------------------------	----------------------	-----------------------------

Chi phí phát hành trái phiếu chưa phân bổ	(3.700.000.000)
---	-----------------

366.300.000.000

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam

Ngày phát hành 31 tháng 12 năm 2021	200.000.000.000	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Tài trợ các dự án đang triển khai	6.000.000 cổ phiếu của DXS
-------------------------------------	-----------------	---------------------------	-----------------------------------	----------------------------

Chi phí phát hành trái phiếu chưa phân bổ	(534.920.453)
---	---------------

199.465.079.547

Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Tài chính NFB

Ngày phát hành 18 tháng 1 năm 2022	150.000.000.000	Ngày 18 tháng 1 năm 2024	Tài trợ các dự án đang triển khai	6.810.000 cổ phiếu của Đất Xanh Miền Nam
------------------------------------	-----------------	--------------------------	-----------------------------------	--

Chi phí phát hành trái phiếu chưa phân bổ	(4.908.965.524)
---	-----------------

145.091.034.476

TỔNG CỘNG **3.508.441.686.697**

Trong đó:

Nợ dài hạn đến hạn trả 1.878.644.791.781

Nợ dài hạn 1.629.796.894.916

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

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 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

	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	VND
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021								
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	5.200.346.670.000	10.677.980.806	(2.500.560.000)	82.466.447.657	21.830.490.000	841.362.107.719	2.929.857.563.492	9.084.040.699.674
Cổ tức bằng cổ phiếu của công ty con	-	-	-	-	10.200.000.000	(10.200.000.000)	-	-
Góp vốn từ cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	-	211.830.749.418	211.830.749.418
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	-	830.013.603.566	359.304.001.207	1.189.317.604.773
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	(21.335.010.698)	(22.338.163.676)	(43.673.174.374)
Cổ tức chia cho cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	-	(244.518.959.475)	(244.518.959.475)
Thay đổi tỷ lệ sở hữu tại các công ty con	-	-	-	-	-	1.541.865.447.495	1.273.680.259.914	2.815.545.707.409
Tập đoàn	-	-	-	-	-	-	(15.553.806.198)	(15.553.806.198)
Thanh lý công ty con	-	-	-	-	-	-	-	-
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2021	5.200.346.670.000	10.677.980.806	(2.500.560.000)	82.466.447.657	32.030.490.000	3.181.706.148.082	4.492.261.644.682	12.996.988.821.227

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

27. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quy đầu tư phát triển	Vốn khác thuộc chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	VND
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022								
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	5.977.730.480.000	10.677.980.806	(2.500.560.000)	82.466.447.657	32.030.490.000	2.669.077.393.194	4.611.992.908.737	13.381.475.140.394
Phát hành cổ phiếu để chuyển đổi trái phiếu (*)	45.038.280.000	44.741.720.000	-	-	-	-	-	89.780.000.000
Phát hành cổ phiếu (ESOP) (**)	70.000.000.000	-	-	-	-	-	-	70.000.000.000
Thường và chia cổ tức bằng cổ phiếu của các công ty con (***)	-	-	-	-	342.831.639.182	(342.831.639.182)	-	-
Góp vốn từ cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	403.305.574.655	62.863.400.000	62.863.400.000
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	-	-	267.158.740.197	670.464.314.852
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	23.145.206.567	-	(23.145.206.567)	(4.748.786.181)	(4.748.786.181)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	(49.263.817.637)	(22.976.149.661)	(72.239.967.298)
Cổ tức chia cho cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	-	(48.976.749.658)	(48.976.749.658)
Thanh lý công ty con	-	-	-	(220.000.004)	-	80.762.408.795	76.847.268.096	157.389.676.887
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022	6.092.768.760.000	55.419.700.806	(2.500.560.000)	105.391.654.220	374.862.129.182	2.737.904.713.258	4.942.160.631.530	14.306.007.028.996

(*) Vào ngày 23 tháng 2 năm 2022, Công ty đã phát hành 4.503.828 cổ phiếu nhằm chuyển đổi 90 trái phiếu có tổng mệnh giá 90.000.000.000 VND với giá chuyển đổi là 19.983 VND/cổ phiếu và tỷ lệ chuyển đổi là 50.042 cổ phiếu/trái phiếu theo Nghị quyết HĐQT số 01/2022/NQ-DXG/HĐQT ngày 10 tháng 1 năm 2022. Các trái phiếu này đã được Công ty phát hành vào năm 2019. Việc chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu được thực hiện theo phương án phát hành trái phiếu chuyển đổi đã được Đại hội Đồng cổ đông và Hội đồng Quản trị của Công ty thông qua trước đây.

(**) Vào ngày 25 tháng 3 năm 2022, Công ty đã phát hành 7.000.000 cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động ("ESOP") mệnh giá là 10.000 VND/cổ phiếu với tổng giá trị là 70.000.000.000 theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên số 01/2021/NQ-DXG/HĐQT ngày 26 tháng 6 năm 2021 và Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 27/2021/NQ-DXG/HĐQT ngày 27 tháng 12 năm 2021.

Theo đó, vào ngày 15 tháng 4 năm 2022, Công ty đã nhận được GCNEKDN điều chỉnh lần thứ 25 do SKHDT Thành phố Hồ Chí Minh cấp về việc tăng vốn cổ phần của Công ty lên 6.092.768.760.000 VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 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)

(**) Trong kỳ, DXS và Đất Xanh Miền Nam, các công ty con, đã hoàn tất việc thưởng và trả cổ tức bằng cổ phiếu cho các cổ đông nắm giữ cổ phần phổ thông với tổng số vốn đã phát hành cho Công ty và các cổ đông là 584.959.050.000 VND. Phần vốn của các công ty con tương ứng với phần Công ty được hưởng được ghi nhận vào vốn khác của chủ sở hữu là 342.831.639.182 VND.

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 2022	VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021
Vốn đã góp của chủ sở hữu		
Số đầu kỳ	5.977.730.480.000	5.200.346.670.000
Phát hành cổ phiếu (ESOP)	70.000.000.000	-
Phát hành cổ phiếu để chuyển đổi trái phiếu	45.038.280.000	-
Số cuối kỳ	<u>6.092.768.760.000</u>	<u>5.200.346.670.000</u>
Cổ tức trong kỳ báo cáo		
Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông		
Cổ tức đã trả cho cổ đông không kiểm soát	39.844.138.314	244.518.959.475

27.3 Cổ phiếu phổ thông

	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
	Số cổ phiếu	Số cổ phiếu
Cổ phiếu được phép phát hành	609.276.876	597.773.048
Cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ Cổ phiếu phổ thông	609.276.876	597.773.048
Cổ phiếu quỹ Cổ phiếu phổ thông	(1.747.486)	(1.747.486)
Cổ phiếu đang lưu hành Cổ phiếu phổ thông	607.529.390	596.025.562

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 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:

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021
Lợi nhuận sau thuế (VND)	402.871.262.582	830.013.603.566
Trừ: Quỹ khen thưởng, phúc lợi (VND) (i)	-	(24.900.408.107)
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	402.871.262.582	805.113.195.459
Ảnh hưởng suy giảm do chi phí lãi vay phát sinh từ trái phiếu chuyển đổi	2.251.754.033	6.262.568.219
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	405.123.016.615	811.375.763.678
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân (ii)	603.375.230	596.025.562
Ảnh hưởng suy giảm do Trái phiếu có thể chuyển đổi	4.904.169	9.407.997
Bình quân giá quyền của số cổ phiếu phổ thông đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	608.279.399	605.433.559
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	669	1.351
Lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	666	1.340

(i) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022 chưa được điều chỉnh giảm cho khoản trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận sau thuế của năm 2022 do phân phối lợi nhuận năm 2022 chưa được thông qua.

Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021 đã được điều chỉnh lại so với số liệu đã trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ năm 2021 để phản ánh khoản trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của năm 2021 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01a/2022/NQ-DXG/ĐHĐCĐ ngày 28 tháng 5 năm 2022.

(ii) Bình quân giá quyền của số cổ phiếu phổ thông cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021 đã được điều chỉnh lại so với số liệu đã trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ năm 2021 để phản ánh việc phát hành cổ phiếu từ nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đã thực hiện vào ngày 11 tháng 9 năm 2021.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 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	
	Năm nay	Năm trước
Tổng doanh thu	3.360.063.769.359	6.535.261.585.666
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu từ bán căn hộ, nhà phố và đất nền</i>	1.777.305.025.479	4.678.983.621.366
<i>Doanh thu dịch vụ bất động sản</i>	1.260.784.807.839	1.600.584.050.856
<i>Doanh thu từ hợp đồng xây dựng</i>	204.259.379.783	182.857.490.030
<i>Doanh thu từ dịch vụ quản lý, cho thuê và các dịch vụ khác</i>	117.714.556.258	72.836.423.414
Các khoản giảm trừ doanh thu	(18.061.272.273)	(18.420.083.191)
DOANH THU THUẦN	3.342.002.497.086	6.516.841.502.475
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu với bên khác</i>	3.342.002.497.086	6.516.841.502.475

28.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021
Thu nhập từ thanh lý khoản đầu tư	172.370.167.388	1.623.173.621
Lãi cho vay, lãi tiền gửi	45.777.631.537	43.255.699.568
Khác	512.383	1.017.128.664
TỔNG CỘNG	218.148.311.308	45.896.001.853

29. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021
Giá vốn bán căn hộ, nhà phố và đất nền	968.571.959.051	2.279.172.384.158
Giá vốn dịch vụ bất động sản	282.788.730.803	328.410.464.850
Giá vốn hợp đồng xây dựng	180.407.427.333	169.208.636.039
Giá vốn dịch vụ quản lý, cho thuê và các dịch vụ khác	80.759.158.517	48.121.226.815
TỔNG CỘNG	1.512.527.275.704	2.824.912.711.862

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

30. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>
Chi phí lãi vay	204.079.274.100	252.015.001.702
Chi phí phát hành trái phiếu	13.372.423.554	9.125.656.922
Khác	7.397.504.796	2.050.180.221
TỔNG CỘNG	<u>224.849.202.450</u>	<u>263.190.838.845</u>

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

	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>
Chi phí bán hàng	535.442.139.861	1.263.804.543.209
Chi phí lương	220.340.025.021	177.426.679.777
Chi phí quảng cáo	159.002.069.328	81.372.835.552
Chi phí môi giới	71.871.952.718	914.625.058.128
Chi phí khấu hao và hao mòn	6.107.713.238	8.066.093.013
Chi phí khác	78.120.379.556	82.313.876.739
Chi phí quản lý doanh nghiệp	444.406.536.735	337.936.486.039
Chi phí lương	231.657.278.686	176.710.699.325
Chi phí dịch vụ mua ngoài	128.905.889.175	82.563.783.445
Chi phí dự phòng	27.966.583.363	6.476.775.858
Phân bổ lợi thế thương mại	14.562.703.962	14.504.466.318
Chi phí khấu hao và hao mòn	4.187.142.204	18.926.954.848
Chi phí khác	37.126.939.345	38.753.806.245
TỔNG CỘNG	<u>979.848.676.596</u>	<u>1.601.741.029.248</u>

32. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>
Thu nhập khác	32.056.339.133	51.156.196.891
Thu nhập từ phạt vi phạm hợp đồng	26.389.714.597	29.571.802.870
Thu nhập từ bảo hành công trình	-	16.902.958.569
Khác	5.666.624.536	4.681.435.452
Chi phí khác	24.326.151.085	20.221.036.481
Các khoản phạt	18.947.579.173	17.545.844.503
Khác	5.378.571.921	2.675.191.978
LỢI NHUẬN KHÁC	<u>7.730.188.048</u>	<u>30.935.160.410</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 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

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	242.127.430.032	662.882.445.321
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những kỳ trước	1.630.579.026	2.587.532.692
(Thu nhập) chi phí thuế TNDN hoãn lại	<u>(62.376.073.338)</u>	<u>49.040.501.997</u>
TỔNG CỘNG	<u>181.381.935.720</u>	<u>714.510.480.010</u>

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

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>
Tổng lợi nhuận (lỗ) kế toán trước thuế	<u>851.846.250.572</u>	<u>1.903.828.084.783</u>
Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Tập đoàn	170.369.250.114	380.765.616.957
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Chi phí không được trừ	31.400.427.628	27.629.467.515
Lỗ thuế trong kỳ chưa ghi nhận thuế hoãn lại	25.868.455.505	19.829.791.448
Phân bổ lợi thế thương mại	2.912.540.792	2.900.893.264
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những kỳ trước	1.630.579.026	2.587.532.692
Lợi nhuận chưa thực hiện	1.211.064.814	27.039.472.354
Dự phòng đầu tư tài chính	4.040.000	21.999.951.377
Thay đổi tỷ lệ sở hữu tại các công ty con	-	296.978.443.598
Lỗ từ thanh lý công ty con	-	1.204.547.276
Lợi nhuận từ công ty liên kết	(238.081.776)	-
Điều chỉnh hợp nhất	(9.443.718.738)	(4.923.976.689)
Lỗ năm trước chuyển sang	<u>(42.332.621.645)</u>	<u>(61.501.259.782)</u>
Chi phí thuế TNDN	<u>181.381.935.720</u>	<u>714.510.480.010</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

33. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

33.2 Thuế TNDN hiện hành

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

33.3 Thuế TNDN hoãn lại

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

	VND			
	<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 2022</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại				
Lợi nhuận nội bộ chưa thực hiện	156.057.237.337	152.064.206.119	3.993.031.218	(29.955.588.541)
Chi phí phải trả	40.141.335.964	31.904.340.177	8.236.995.787	(615.244.800)
Dự phòng các khoản phải thu Thuế TNDN đã nộp từ các khoản tiền thanh toán theo tiến độ của khách hàng (*)	21.287.564.972	22.802.486.074	(1.514.921.102)	(16.045.115.116)
Khác	255.482.898	255.482.898	-	584.470.282
	219.331.487.001	207.236.023.569		
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả				
Dự phòng các khoản đầu tư	(8.826.423.803)	(69.592.850.154)	58.210.512.571	387,583,823
Chi phí phát triển dự án	(31.600.791.780)	(23.670.889.115)	(7.929.902.665)	(3,224,043,943)
	(40.427.215.583)	(93.263.739.269)		
Thu nhập (chi phí) thuế hoãn lại tính vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất giữa niên độ			62.376.073.338	(49.040.501.997)

(*) 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

33. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

33.4 Thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận

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

VND

Các chênh lệch tạm thời

Lỗi chuyển sang các kỳ sau của các công ty con 235.895.889.830

34. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan tại ngày 30 tháng 6 năm 2022 như sau:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>
Công ty Cổ phần Đất Xanh Capital	Công ty liên kết
Công ty TNHH REIC	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
Ông Hà Đức Hiếu	Thành viên HĐQT
Bà Đỗ Thị Thái	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc
Ông Lương Trí Thảo	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Trường Sơn	Phó Tổng Giám đốc
Ông Lê Hào	Phó Tổng Giám đốc
Ông Dương Văn Bắc	Phó Tổng Giám đốc
Ông Lê Văn Hưng	Phó Tổng Giám đốc
Cá nhân A	Cổ đông
Cá nhân B	Nhân viên Tập đoàn
Cá nhân C	Nhân viên Tập đoàn
Cá nhân D	Nhân viên Tập đoàn
Cá nhân E	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:

VND

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2021</i>
Cá nhân A	Cổ đông	Ứng trước tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất	6.728.393.240	57.484.702.500
		Hoàn trả khoản ứng trước	150.000.000.000	-
		Góp vốn HĐHTKD	59.787.777.541	-
Cá nhân B	Nhân viên Tập đoàn	Góp vốn HĐHTKD	10.000.000.000	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 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 thu và phải trả các bên liên quan như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Phải thu ngắn hạn của khách hàng				
Cá nhân A	Cổ đông	Doanh thu bán căn hộ	1.202.768.948	1.202.768.948
Ông Lương Trí Thảo	Phó Tổng Giám đốc	Doanh thu bán căn hộ	803.626.197	956.750.562
			2.006.395.145	2.159.519.510
Phải thu khác				
Cá nhân C	Nhân viên Tập đoàn	Ứng tiền nhận chuyển nhượng đất	609.111.910.000	609.111.910.000
Cá nhân D	Nhân viên Tập đoàn	Ứng tiền nhận chuyển nhượng đất	350.250.000.000	-
Cá nhân A	Cổ đông	Ứng tiền nhận chuyển nhượng đất Tạm ứng	265.706.084.072 1.813.413.900	365.800.825.832 1.813.413.900
Cá nhân E	Nhân viên Tập đoàn	Ứng tiền nhận chuyển nhượng đất	231.863.644.385	-
Cá nhân B	Nhân viên Tập đoàn	HĐHTKD	10.000.000.000	-
Ông Nguyễn Trường Sơn	Phó Tổng Giám đốc	Tạm ứng	-	7.039.000.000
			1.468.745.052.357	983.765.149.732
Phải trả ngắn hạn khác				
Ông Lương Trí Thảo	Phó Tổng Giám đốc	Chi hộ	439.284.000	418.284.000
Ông Lương Trí Thìn	Chủ tịch HĐQT	Chi hộ	42.000.000	42.000.000
Ông Nguyễn Trường Sơn	Phó Tổng Giám đốc	Chi hộ	4.500.000	-
			485.784.000	460.284.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Các giao dịch khác với các bên liên quan

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

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>
Lương và thưởng	<u>11.915.876.201</u>	<u>13.086.157.303</u>

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	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
Đến 1 năm	15.345.095.523	16.814.282.558
Trên 1 đến 5 năm	40.254.134.743	40.469.434.074
Trên 5 năm	<u>116.312.352.574</u>	<u>114.614.118.362</u>
TỔNG CỘNG	<u>171.911.582.840</u>	<u>171.897.834.994</u>

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	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
Đến 1 năm	7.513.689.544	7.129.311.140
Trên 1 đến 5 năm	<u>5.536.349.234</u>	<u>3.121.751.373</u>
TỔNG CỘNG	<u>13.050.038.778</u>	<u>10.251.062.513</u>

36. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

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

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

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

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 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 nợ phải trả của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Tập đoàn như sau:

	Dịch vụ bất động sản	Đầu tư và phát triển dự án bất động sản	Dịch vụ xây dựng	Loại trừ	Tổng cộng
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022					VND
Doanh thu thuần					
Doanh thu hoạt động kinh doanh	1.762.390.945.340	2.013.303.764.015	204.259.379.783	(637.951.592.052)	3.342.002.497.086
Kết quả hoạt động kinh doanh					
Lợi nhuận gộp của bộ phận	1.143.805.043.661	940.622.371.903	23.851.952.450	(278.804.146.632)	1.829.475.221.382
Chi phí không phân bổ					979.848.676.596
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh					849.626.544.786
Lợi nhuận từ công ty liên kết					1.190.408.879
Doanh thu hoạt động tài chính					218.148.311.308
Chi phí tài chính					224.849.202.449
Lợi nhuận khác					7.730.188.048
Lợi nhuận trước thuế					851.846.250.572
Chi phí thuế TNDN					243.758.009.058
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại					(62.376.073.338)
Lợi nhuận thuần sau thuế					670.464.314.852
Lợi ích cổ đông không kiểm soát					267.158.740.197
Lợi nhuận thuộc về cổ đông công ty mẹ					403.305.574.655
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022					
Tài sản và công nợ					
Tài sản bộ phận	18.350.547.870.923	26.575.872.829.163	856.480.836.065	(18.803.253.593.704)	26.979.647.942.447
Tài sản không phân bổ					3.428.761.785.346
Tổng tài sản					30.408.409.727.793
Nợ phải trả bộ phận	9.562.842.769.178	20.630.826.767.705	712.727.522.957	(16.224.443.849.001)	14.681.953.210.839
Nợ phải trả không phân bổ					1.420.449.487.958
Tổng nợ phải trả					16.102.402.698.797

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 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 nợ phải trả của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Tập đoàn như sau: (tiếp theo)

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 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

Ngoài sự kiện nêu tại Thuyết minh số 4, không có sự kiện trọng yếu nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn.



Nguyễn Nhật Thiên
Người lập



Bùi Thanh Thảo
Kế toán trưởng



Bùi Ngọc Đức
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2022