

# **Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh**

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022



**MỤC LỤC**

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Báo cáo soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	3 - 4
Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ	5 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	11 - 44

---

# 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") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022.

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

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

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

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

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

### CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2022, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2021/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022 để ngày 29 tháng 8 năm 2022.

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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Bùi Ngọc Đức  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2022

Số tham chiếu: 11755202/22989688/LR

## **BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**

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

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh ("Công ty") được lập ngày 29 tháng 8 năm 2022 và được trình bày từ trang 5 đến trang 44, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ vào ngày 30 tháng 6 năm 2022, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ, báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

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

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

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

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

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



Building a better  
working world

### **Kết luận của Kiểm toán viên**

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2022, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

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



Dương Lê Anh Sơn  
Phó Tổng Giám đốc  
Giấy CNDKHN 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 RIÊNG 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
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>2.778.503.828.930</b>	<b>4.368.370.397.220</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>5</b>	<b>101.212.991.680</b>	<b>330.872.484.671</b>
111	1. Tiền		21.212.991.680	210.872.484.671
112	2. Các khoản tương đương tiền		80.000.000.000	120.000.000.000
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư ngắn hạn</b>		<b>15.230.000.000</b>	<b>15.230.000.000</b>
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6	15.230.000.000	15.230.000.000
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>1.008.602.200.239</b>	<b>2.083.330.966.785</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7	208.811.587.921	203.258.295.434
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	8	291.091.791.671	159.879.090.872
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	9	20.760.934.820	2.035.934.820
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	10	529.935.798.788	1.760.705.558.620
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	11	(41.997.912.961)	(42.547.912.961)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>12</b>	<b>1.649.739.301.127</b>	<b>1.923.712.112.635</b>
141	1. Hàng tồn kho		1.649.739.301.127	1.923.712.112.635
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>3.719.335.884</b>	<b>15.224.833.129</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		1.503.212.908	15.224.833.129
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		2.216.122.976	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG 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
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>11.712.980.470.460</b>	<b>10.445.270.248.427</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>1.530.463.000</b>	<b>3.655.463.000</b>
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	9	-	2.125.000.000
216	2. Phải thu dài hạn khác		1.530.463.000	1.530.463.000
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>8.324.342.651</b>	<b>9.999.381.646</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	13	6.730.208.242	7.893.830.816
222	Nguyên giá		26.784.649.543	26.522.484.087
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(20.054.441.301)	(18.628.653.271)
227	2. Tài sản vô hình	14	1.594.134.409	2.105.550.830
228	Nguyên giá		8.883.412.007	8.883.412.007
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(7.289.277.598)	(6.777.861.177)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>15</b>	<b>66.769.397.447</b>	<b>69.455.197.484</b>
231	1. Nguyên giá		73.250.101.616	75.492.863.966
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(6.480.704.169)	(6.037.666.482)
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>23.622.327.086</b>	<b>1.892.724.995</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	16	23.622.327.086	1.892.724.995
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>17</b>	<b>11.536.436.617.314</b>	<b>10.214.281.720.358</b>
251	1. Đầu tư vào công ty con		11.373.229.460.682	10.232.358.927.425
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết		166.496.340.000	
254	2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(3.289.183.368)	(18.077.207.067)
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>76.297.322.962</b>	<b>145.985.760.944</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	18	74.856.515.415	140.017.742.751
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	30.3	50.807.547	4.578.018.193
268	3. Tài sản dài hạn khác		1.390.000.000	1.390.000.000
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>14.491.484.299.390</b>	<b>14.813.640.645.647</b>



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

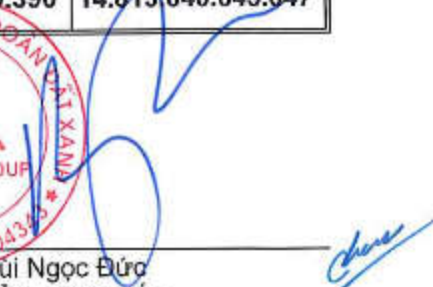
VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>5.995.774.784.114</b>	<b>7.233.658.255.753</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>1.967.856.766.201</b>	<b>4.669.208.594.026</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	19	119.981.858.110	123.702.688.633
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	20	5.080.754.339	432.301.815.686
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	21	224.027.163.820	251.146.684.265
314	4. Phải trả người lao động		10.052.907.995	8.578.224.968
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	22	72.433.371.627	25.904.726.686
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		3.452.037.762	24.875.742.042
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	23	208.187.859.389	1.421.335.952.745
320	8. Vay ngắn hạn	24	1.272.845.813.438	2.352.127.280.387
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		51.794.999.721	29.235.478.614
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>4.027.918.017.913</b>	<b>2.564.449.661.727</b>
337	1. Phải trả dài hạn khác	23	2.748.452.938.366	2.001.477.389.000
338	2. Vay dài hạn	24	1.279.465.079.547	562.972.272.727
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>8.495.709.515.276</b>	<b>7.579.982.389.894</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>25.1</b>	<b>8.495.709.515.276</b>	<b>7.579.982.389.894</b>
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
415	3. Cổ phiếu quỹ		(2.500.560.000)	(2.500.560.000)
418	4. Quỹ đầu tư phát triển		100.091.658.398	76.946.451.831
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		2.249.929.956.072	1.517.128.037.257
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		1.459.265.020.840	129.304.748.742
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		790.664.935.232	1.387.823.288.515
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>14.491.484.299.390</b>	<b>14.813.640.645.647</b>

  
Lê Thị Thanh Hương  
Người lập

  
Bùi Thanh Thảo  
Kế toán trưởng



  
Bùi Ngọc Đứ  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2022

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**  
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 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
10	1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	26.1	778.785.586.409	94.136.359.905
11	2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	27	(367.882.436.384)	(13.179.164.585)
20	3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		410.903.150.025	80.957.195.320
21	4. Doanh thu hoạt động tài chính	26.2	703.434.523.029	1.524.817.419.835
22 23	5. Chi phí tài chính <i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	28	(103.729.059.767) (113.572.295.277)	(2.765.805.869) (72.995.658.893)
25	6. Chi phí bán hàng	29	(70.938.777.259)	(3.463.267.771)
26	7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	29	(120.803.966.195)	(83.939.226.428)
30	8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		818.865.869.833	1.515.606.315.087
31	9. Thu nhập khác		2.142.958.770	1.563.869.139
32	10. Chi phí khác		(577.260.803)	(296.488.845)
40	11. Lợi nhuận khác		1.565.697.967	1.267.380.294
50	12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		820.431.567.800	1.516.873.695.381
51	13. Chi phí thuế TNDN hiện hành	30.1	(25.239.421.922)	(245.618.159.873)
52	14. (Chi phí) thu nhập thuế TNDN hoãn lại	30.3	(4.527.210.646)	999.050.978
60	15. Lợi nhuận sau thuế TNDN		790.664.935.232	1.272.254.586.486

  
Lê Thị Thanh Hương  
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

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG 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
<b>01</b>	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
	<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>		<b>820.431.567.800</b>	<b>1.516.873.695.381</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn tài sản cố định và bất động sản đầu tư	13, 14, 15	2.652.486.747	3.450.479.489
03	Hoàn nhập dự phòng	11, 28	(15.338.023.699)	(110.199.756.884)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(703.277.266.148)	(1.492.532.679.949)
06	Chi phí đi vay	28	118.343.453.330	79.807.249.533
<b>08</b>	<b>Lợi nhuận (lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>222.812.218.030</b>	<b>(2.601.012.430)</b>
09	(Tăng) giảm các khoản phải thu		(397.385.348.799)	113.166.451.495
10	Giảm (tăng) hàng tồn kho		273.972.811.508	(60.958.727.399)
11	Giảm các khoản phải trả		(980.358.273.286)	(170.462.094.889)
12	Giảm (tăng) chi phí trả trước		78.882.847.557	(15.883.912.524)
14	Tiền lãi vay đã trả		(35.686.739.728)	(48.460.142.164)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	21	(30.287.907.199)	(2.144.374.381)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(12.158.288.743)	(8.442.556.066)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>(880.208.680.660)</b>	<b>(195.786.368.358)</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định		(10.692.094.286)	(2.012.977.271)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ		100.639.814	2.268.175.984
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(16.600.000.000)	(440.569.700.000)
24	Tiền thu hồi cho vay		-	80.213.178.897
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(316.874.903.257)	(4.840.724.000.000)
26	Tiền thu hồi từ thanh lý các khoản đầu tư		499.528.230.000	4.734.867.548.000
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức được chia		702.587.315.398	8.538.138.444
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động đầu tư</b>		<b>858.049.187.669</b>	<b>(457.419.635.946)</b>

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 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
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu	25	70.000.000.000	-
33	Tiền thu từ đi vay	24	-	1.815.900.000.000
34	Tiền trả nợ gốc vay	24	(277.500.000.000)	(226.000.000.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động tài chính		(207.500.000.000)	1.589.900.000.000
50	(Giảm) tăng tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ		(229.659.492.991)	936.693.995.696
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		330.872.484.671	126.085.142.343
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	5	101.212.991.680	1.062.779.138.039

*Lê Thị Thanh Hương*

Lê Thị Thanh Hương  
Người lập

*Bùi Thành Thảo*

Bùi Thành Thảo  
Kế toán trưởng



*Bùi Ngọc Đức*

Bùi Ngọc Đức  
Tổng Giám đốc

*Đào*

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2022

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày

## 1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

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

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

Hoạt động kinh doanh chính trong kỳ hiện tại của Công ty là 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.

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2022 là 285 (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 268).

## 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

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

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 17.1. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2021/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022 đề ngày 29 tháng 8 năm 2022.

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

### 2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY** (tiếp theo)

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

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

**2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng**

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

**2.4 Kỳ kế toán năm**

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

**2.5 Đơn vị tiền tệ trong kế toán**

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

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**

**3.1 Tiền 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 Công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng hóa bất động sản theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

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

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng hóa bất động sản trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường 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 riêng 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.

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

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

#### 3.2 Hàng tồn kho (tiếp theo)

##### *Hàng tồn kho khác*

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

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

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

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

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

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

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

#### 3.3 Các khoản phải thu

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ.

#### 3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

#### 3.5 Tài sản vô hình

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

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

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

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

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

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

**3.6 *Khấu hao và hao mòn***

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

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

**3.7 *Bất động sản đầu tư***

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

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

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

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

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

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

**3.8 *Chi phí đi vay***

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

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

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



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

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

#### 3.9 *Chi phí trả trước*

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

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

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

#### 3.10 *Các khoản đầu tư*

*Đầu tư vào các công ty con*

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

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

*Đầu tư vào các công ty liên kết*

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

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

*Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác*

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

*Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư góp vốn*

Dự phòng cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

Tăng hoặc giảm số dư dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ.

#### 3.11 *Các khoản phải trả và chi phí trích trước*

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

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

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

**3.12 Trái phiếu phát hành**

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

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

**3.13 Cổ phiếu quỹ**

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

**3.14 Phân chia lợi nhuận**

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

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

▶ *Quỹ đầu tư phát triển*

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

▶ *Quỹ khen thưởng, phúc lợi*

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

**3.15 Ghi nhận doanh thu**

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

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

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

*Tiền lãi*

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

*Cổ tức*

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

*Tiền cho thuê*

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

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

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

#### 3.16 Thuế

##### *Thuế thu nhập hiện hành*

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

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

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

##### *Thuế thu nhập hoãn lại*

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

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

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 được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

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

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

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

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

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

**3.17 Các bên liên quan**

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

**4. SỰ KIẾN QUAN TRỌNG TRONG KỲ**

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 riêng 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.

**5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Tiền mặt	291.045.304	245.153.591
Tiền gửi ngân hàng	20.921.946.376	210.627.331.080
Các khoản tương đương tiền (*)	80.000.000.000	120.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>101.212.991.680</b>	<b>330.872.484.671</b>

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

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn thể hiện 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 4,9 đến 5,0%/ năm.

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

**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	167.598.747.214	115.278.641.331
- Các khách hàng mua căn hộ	126.710.793.427	110.752.371.503
- Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Đất Xanh Đông Nam Bộ ("Đất Xanh Đông Nam Bộ")	38.115.689.031	-
- Khách hàng khác	2.772.264.756	4.526.269.828
Phải thu từ bên liên quan (Thuyết minh số 31)	41.212.840.707	87.979.654.103
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>208.811.587.921</b>	<b>203.258.295.434</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (Thuyết minh số 11)	(329.597.738)	(879.597.738)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>208.481.990.183</b>	<b>202.378.697.696</b>

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

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Khang Hưng	126.000.000.000	-
Tổng Công ty Xây dựng Thủy lợi 4 - Công ty Cổ phần	91.490.048.921	91.490.048.921
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư và Thương mại Thăng Long	47.385.634.545	47.385.634.545
Khác	26.216.108.205	21.003.407.406
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>291.091.791.671</b>	<b>159.879.090.872</b>
Dự phòng trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 11)	(840.015.000)	(840.015.000)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>290.251.776.671</b>	<b>159.039.075.872</b>

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

**9. PHẢI THU VỀ CHO VAY**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Cho vay bên liên quan (Thuyết minh số 31)	<u>20.760.934.820</u>	<u>4.160.934.820</u>
Trong đó:		
Ngắn hạn	20.760.934.820	2.035.934.820
Dài hạn	-	2.125.000.000
Chi tiết các khoản cho vay tín chấp như sau:		
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Lãi suất
Bên vay	VND	
Công ty Cổ phần Sài Gòn Riverview	18.725.000.000	10,5%
Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Nha Trang	<u>2.035.934.820</u>	từ 7,5% đến 15%
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>20.760.934.820</u></b>	

**10. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Vốn góp của các hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD")	139.646.377.826	139.646.377.826
- Các bên liên quan	103.913.184.000	124.913.184.000
- Đất Xanh Đông Nam Bộ	21.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn	14.733.193.826	14.733.193.826
Tạm ứng đầu tư	71.980.914.000	71.980.914.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Việt Tín	48.600.000.000	48.600.000.000
- Khác	23.380.914.000	23.380.914.000
Ký quỹ, ký cược	300.663.595.103	42.020.395.103
- Công ty Cổ phần Vingroup	258.643.200.000	-
- Khác	42.020.395.103	42.020.395.103
Tạm ứng nhân viên	10.969.332.751	10.998.882.222
Tạm ứng góp vốn	-	1.490.000.000.000
Khác	<u>6.675.579.108</u>	<u>6.058.989.469</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>529.935.798.788</u></b>	<b><u>1.760.705.558.620</u></b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 11)	<u>(40.828.300.223)</u>	<u>(40.828.300.223)</u>
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b><u>489.107.498.565</u></b>	<b><u>1.719.877.258.397</u></b>
Trong đó:		
Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 31)	109.982.171.721	1.620.155.170.511
Phải thu bên khác	419.953.627.067	140.550.388.110

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc 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 đặt cọc, ký quỹ	40.828.300.223	40.828.300.223
Dự phòng các khoản phải thu	329.597.738	879.597.738
Dự phòng trả trước cho người bán	840.015.000	840.015.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>41.997.912.961</b>	<b>42.547.912.961</b>

*Chi tiết tình hình tăng giảm dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi:*

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021
Số đầu kỳ	42.547.912.961	13.228.527.893
Trừ: Hoàn nhập dự phòng trong kỳ	(550.000.000)	(200.000.000)
Số cuối kỳ	41.997.912.961	13.028.527.893

**12. HÀNG TỒN KHO**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Bất động sản dở dang	1.585.687.748.930	1.882.909.856.021
Bất động sản thành phẩm	54.314.161.997	31.374.627.174
Công cụ, dụng cụ	760.397.288	450.636.528
Hàng hóa	8.976.992.912	8.976.992.912
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.649.739.301.127</b>	<b>1.923.712.112.635</b>

**Chi phí lãi vay vốn hóa**

Trong kỳ, Công ty không ghi nhận vốn hóa chi phí đi vay (kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021: 4.086.280.895 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 Công ty.

## Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh

B09a-DN

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

### 13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tài sản cố định khác	Tổng cộng
<b>Nguyên giá:</b>				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	15.167.660.989	10.389.328.878	965.494.220	26.522.484.087
Mua trong kỳ	-	262.165.456	-	262.165.456
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022	15.167.660.989	10.651.494.334	965.494.220	26.784.649.543
Trong đó:	2.009.304.624	5.794.297.969	688.630.584	8.492.233.177
Đã khấu hao hết				
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	(9.198.515.923)	(8.604.098.934)	(826.038.414)	(18.628.653.271)
Khấu hao trong kỳ	(832.913.657)	(567.302.403)	(25.571.970)	(1.425.788.030)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022	(10.031.429.580)	(9.171.401.337)	(851.610.384)	(20.054.441.301)
<b>Giá trị còn lại:</b>	5.969.145.066	1.785.229.944	139.455.806	7.893.830.816
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	5.136.231.409	1.480.092.997	113.883.836	6.730.208.242
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022				



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

**14. TÀI SẢN VÔ HÌNH**

	VND		
	<i>Phần mềm</i>	<i>Tài sản khác</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021			
và vào ngày 30 tháng 6 năm 2022	7.509.511.402	1.373.900.605	8.883.412.007
<i>Trong đó:</i>			
<i>Đã hao mòn hết</i>	2.910.002.517	967.900.605	3.877.903.122
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	(5.724.085.578)	(1.053.775.599)	(6.777.861.177)
Hao mòn trong kỳ	<u>(454.166.423)</u>	<u>(57.249.998)</u>	<u>(511.416.421)</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022	<u>(6.178.252.001)</u>	<u>(1.111.025.597)</u>	<u>(7.289.277.598)</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	<u>1.785.425.824</u>	<u>320.125.006</u>	<u>2.105.550.830</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022	<u>1.331.259.401</u>	<u>262.875.008</u>	<u>1.594.134.409</u>

**15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

	VND
	<i>Nhà cửa và vật kiến trúc</i>
<b>Nguyên giá:</b>	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	75.492.863.966
Thanh lý, nhượng bán	<u>(2.242.762.350)</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022	<u>73.250.101.616</u>
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	(6.037.666.482)
Khấu hao trong kỳ	(715.282.296)
Thanh lý, nhượng bán	<u>272.244.609</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022	<u>(6.480.704.169)</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	<u>69.455.197.484</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022	<u>66.769.397.447</u>

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

**15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ** (tiếp theo)

*Thuyết minh bổ sung:*

Các khoản doanh thu cho thuê và chi phí hoạt động liên quan đến bất động sản đầu tư được trình bày như sau:

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 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	2.281.068.058	2.004.547.561
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong kỳ	729.640.599	766.113.217

Các khoản tiền thuê thu được hàng năm trong tương lai được trình bày trong *Thuyết minh số 32*.

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

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

	VND	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
Chi phí phát triển phần mềm	23.419.602.091	1.690.000.000
Khác	202.724.995	202.724.995
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>23.622.327.086</b>	<b>1.892.724.995</b>

**17. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

	VND	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
Đầu tư vào công ty con ( <i>Thuyết minh số 17.1</i> )	11.373.229.460.682	10.232.358.927.425
Đầu tư vào công ty liên kết ( <i>Thuyết minh số 17.2</i> )	166.496.340.000	-
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	(3.289.183.368)	(18.077.207.067)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>11.536.436.617.314</b>	<b>10.214.281.720.358</b>

## Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh

B09a-DN

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

### 17. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

#### 17.1 Đầu tư vào công ty con

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

Tên công ty con	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Ngày 30 tháng 6 năm 2022		Ngày 31 tháng 12 năm 2021	
			Tỷ lệ sở hữu %	Giá gốc đầu tư VND	Tỷ lệ sở hữu %	Giá gốc đầu tư VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hà An ("Hà An") (i)	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	99,99	8.976.991.224.626	99,99	7.476.991.224.626
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh ("DXS")	Môi giới BĐS	Đang hoạt động	60,33	2.015.908.236.056	60,33	2.015.908.236.056
Công ty TNHH Đầu tư DHG ("Đầu tư DHG") (ii)	Đầu tư	Đang hoạt động	85	297.500.000.000	-	-
Công ty Cổ phần Đất Xanh E&C ("Đất Xanh E&C")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	76	73.500.000.000	76	73.500.000.000
Công ty TNHH MTV Đất Xanh Tech ("Dat Xanh Tech") (iii)	Đầu tư	Đang hoạt động	100	8.000.000.000	-	-
Công ty TNHH Athena Invest ("Athena Invest") (iii)	Đầu tư	Đang hoạt động	100	640.000.000	-	-
Công ty TNHH Pathenon Holdings ("Pathenon Holdings") (iii)	Đầu tư	Đang hoạt động	100	640.000.000	-	-
Công ty TNHH Đất Xanh Finance ("Đất Xanh Finance") (iii)	Đầu tư	Đang hoạt động	100	50.000.000	-	-
Công ty Cổ phần Sài Gòn Riverview ("Saigon Riverview") (iv)	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	-	-	99,99	349.650.000.000
Công ty Cổ phần Vicco Sài Gòn ("Vicco Saigon") (iv)	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	-	-	99,99	264.605.025.849
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Miền Bắc ("DXI") (iv)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	-	-	99,99	51.704.440.894
<b>TỔNG CỘNG</b>				<b>11.373.229.460.682</b>		<b>10.232.358.927.425</b>
Dự phòng đầu tư vào công ty con				(3.289.183.368)		(18.077.207.067)
<b>GIÁ TRỊ THUẬN</b>				<b>11.369.940.277.314</b>		<b>10.214.281.720.358</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**17.1 Đầu tư vào công ty con (tiếp theo)**

- (i) Công ty đã góp thêm vốn vào Hà An với số tiền là 1.500.000.000.000 VND theo Nghị quyết số 17a/2021/NQ-HDQT ngày 9 tháng 9 năm 2021.
- (ii) Công ty đã tiến hành góp vốn thành lập Đầu tư DHG với số tiền là 297.500.000.000 theo Nghị quyết số 23/2022/NQ-HDQT ngày 24 tháng 1 năm 2022.
- (iii) Công ty đã tiến hành góp vốn thành lập Đất Xanh Tech, Athena Invest, Patheon Holding, Đất Xanh Finance với tổng số tiền là 9.330.000.000 theo Nghị quyết số 21/2021/NQ-HDQT ngày 17 tháng 11 năm 2021.
- (iv) Công ty đã tiến hành chuyển nhượng toàn bộ cổ phần nắm giữ tại Vicco Saigon và DXI và 52% cổ phần nắm giữ tại Saigon Reiverview cho Công ty Cổ phần Đất Xanh Hội An ("Đất Xanh Hội An") theo Nghị quyết số 28/2021/NQ-HDQT ngày 27 tháng 12 năm 2021.

**17.2 Đầu tư vào công ty liên kết**

Khoản đầu tư vào công ty liên kết như sau:

Tên công ty con	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Ngày 30 tháng 6 năm 2022		Ngày 31 tháng 12 năm 2021	
			Tỷ lệ sở hữu	Giá gốc đầu tư	Tỷ lệ sở hữu	Giá gốc đầu tư
			%	VND	%	VND
Saigon Riverview	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	48	166.496.340.000	-	-

**18. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Chi phí hoa hồng môi giới, nhà mẫu Khác	71.850.827.628 3.005.687.787	137.642.905.823 2.374.836.928
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>74.856.515.415</b>	<b>140.017.742.751</b>

**19. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Phải trả các bên khác	110.102.487.532	117.668.694.043
- Công ty TNHH Xây dựng Bình Định	14.664.909.374	14.664.909.374
- Công ty Cổ phần Xây lắp và Vật tư Xây dựng	10.988.895.277	10.988.895.277
- Khác	84.448.682.881	92.014.889.392
Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	9.879.370.578	6.033.994.590
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>119.981.858.110</b>	<b>123.702.688.633</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Số dư thể hiện khoản ứng trước từ các khách hàng mua căn hộ.

**21. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

	VND			
	Ngày 31 tháng 12 năm 2021	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	Ngày 30 tháng 6 năm 2022
Thuế giá trị gia tăng	23.739.372.557	27.330.247.142	47.958.128.787	3.111.490.912
Thuế TNDN	224.783.818.000	25.239.421.922	30.287.907.199	219.735.332.723
Thuế thu nhập cá nhân	2.623.493.708	8.545.825.383	9.988.978.906	1.180.340.185
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>251.146.684.265</b>	<b>61.115.494.447</b>	<b>88.235.014.892</b>	<b>224.027.163.820</b>

**22. 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	40.517.634.533	10.106.212.504
Chi phí lãi vay	13.677.589.033	13.970.786.909
Chi phí môi giới	18.238.148.061	1.827.727.273
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>72.433.371.627</b>	<b>25.904.726.686</b>

**23. PHẢI TRẢ KHÁC**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
<b>Ngắn hạn</b>	<b>208.187.859.389</b>	<b>1.421.335.952.745</b>
Phải trả lãi vay	152.875.972.601	74.706.863.012
Phải trả các khoản đầu tư	2.286.551.337	52.326.114.777
Nhận góp vốn theo HĐHTKD từ các bên liên quan	18.518.080.609	1.265.159.629.975
Phí bảo trì	12.428.754.247	432.295.089
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	9.956.604.562	15.855.121.052
Thu hộ tiền cho chủ đầu tư dự án	5.507.404.363	5.487.926.863
Khác	6.614.491.670	7.368.001.977
<b>Dài hạn</b>	<b>2.748.452.938.366</b>	<b>2.001.477.389.000</b>
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	2.001.477.389.000	2.001.477.389.000
Nhận góp vốn theo HĐHTKD từ các bên liên quan	746.975.549.366	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.956.640.797.755</b>	<b>3.422.813.341.745</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 31)</i>	2.928.488.698.641	3.349.916.111.552
<i>Phải trả bên khác</i>	28.152.099.114	72.897.230.193

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**24. VAY**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
<b>Ngắn hạn</b>	<b>1.272.845.813.438</b>	<b>2.352.127.280.387</b>
Vay bên liên quan (Thuyết minh số 24.1)	809.500.000.000	2.167.000.000.000
Trái phiếu (Thuyết minh số 24.2)	97.045.813.438	185.127.280.387
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 24.3)	366.300.000.000	-
<b>Dài hạn</b>	<b>1.279.465.079.547</b>	<b>562.972.272.727</b>
Trái phiếu (Thuyết minh số 24.3)	199.465.079.547	562.972.272.727
Vay bên liên quan (Thuyết minh số 24.4)	1.080.000.000.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.552.310.892.985</b>	<b>2.915.099.553.114</b>

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	2.915.099.553.114	1.060.256.182.470
Vay trong kỳ	-	1.827.000.000.000
Trả nợ gốc vay	(277.500.000.000)	(226.000.000.000)
Phát hành cổ phiếu chuyển đổi trái phiếu	(90.000.000.000)	-
Chi phí phát hành trái phiếu	(59.818.182)	(11.100.000.000)
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	4.771.158.053	6.811.590.640
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>2.552.310.892.985</b>	<b>2.656.967.773.110</b>

**24.1 Vay bên liên quan**

Bên liên quan	Ngày 30 tháng 6 năm 2022 (VND)	Ngày đến hạn	Mục đích	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
Đất Xanh Hội An (*)	809.500.000.000	Từ ngày 2 tháng 6 năm 2023 đến ngày 4 tháng 6 năm 2023	Bổ sung vốn lưu động	10,5%	Tín chấp

(\*) Đất Xanh Hội An có quyền yêu cầu Công ty hoàn trả trước hạn đối với khoản cho vay này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**24. VAY (tiếp theo)**

**24.2 Trái phiếu ngắn hạn**

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

Tổ chức thu xếp phát hành	Ngày 30 tháng 6 năm 2022 (VND)	Ngày đến hạn	Mục đích	Hình thức đảm bảo
<b>Công ty Cổ Phần Chứng Khoán Bản Việt (*)</b>				
Ngày phát hành 28 tháng 5 năm 2019	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)			
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>97.045.813.438</b>			

(\*) 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, 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% tổng giá trị 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 RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**24. VAY (tiếp theo)**

**24.3 Trái phiếu dài hạn**

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

Tổ chức thu xếp phát hành	Ngày 30 tháng 6 năm 2022 (VND)	Ngày đến hạn	Mục đích	Hình thức đảm bảo
------------------------------	--------------------------------------	--------------	----------	----------------------

**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 DXS
Chi phí phát hành trái phiếu chưa phân bổ	(3.700.000.000)			
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>366.300.000.000</u></b>			

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

Ngày phát hành 31 tháng 12 năm 2021	200.000.000.000	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Bổ sung vốn lưu động	6.000.000 cổ phiếu DXS
Chi phí phát hành trái phiếu chưa phân bổ	(534.920.453)			
	<b><u>199.465.079.547</u></b>			
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>565.765.079.547</u></b>			

**24.4 Vay dài hạn từ bên liên quan**

Bên liên quan	Ngày 30 tháng 6 năm 2022 (VND)	Ngày đến hạn	Mục đích	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
Phước Sơn	<u>1.080.000.000.000</u>	Ngày 28 tháng 2 năm 2024	Bổ sung vốn lưu động	6%	Tin chấp



## Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh

B09a-DN

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

### 25. VỐN CHỦ SỞ HỮU

#### 25.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
						VND
<b>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</b>						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	5.200.346.670.000	10.677.980.806	(2.500.560.000)	76.946.451.831	906.688.558.742	6.192.159.101.379
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	1.272.254.586.486	1.272.254.586.486
<b>Vào ngày 30 tháng 6 năm 2021</b>	<b>5.200.346.670.000</b>	<b>10.677.980.806</b>	<b>(2.500.560.000)</b>	<b>76.946.451.831</b>	<b>2.178.943.145.228</b>	<b>7.464.413.687.865</b>
<b>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</b>						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	5.977.730.480.000	10.677.980.806	(2.500.560.000)	76.946.451.831	1.517.128.037.257	7.579.982.389.894
Phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động (*)	70.000.000.000	-	-	-	-	70.000.000.000
Phát hành cổ phiếu để chuyển đổi trái phiếu (**)	45.038.280.000	44.741.720.000	-	-	-	89.780.000.000
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	23.145.206.567	(23.145.206.567)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(34.717.809.850)	(34.717.809.850)
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	790.664.935.232	790.664.935.232
<b>Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022</b>	<b>6.092.768.760.000</b>	<b>55.419.700.806</b>	<b>(2.500.560.000)</b>	<b>100.091.658.398</b>	<b>2.249.929.956.072</b>	<b>8.495.709.515.276</b>

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

**25. VỐN CHỦ SỞ HỮU** (tiếp theo)

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

(\*) 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/ĐHĐCĐ 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.

(\*\*) 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 theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị 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.

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

**25.2 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
<b>Vốn đã góp của chủ sở hữu</b>		
Số đầu kỳ	5.977.730.480.000	5.200.346.670.000
Phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động	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>

**25.3 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 <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	609.276.876	597.773.048
Cổ phiếu quỹ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	(1.747.486)	(1.747.486)
Cổ phiếu đang lưu hành <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	607.529.390	596.025.562

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

**26. DOANH THU**

**26.1 Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	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>
Doanh thu từ bán căn hộ	626.488.289.597	1.749.994.166
Doanh thu dịch vụ bất động sản	143.000.000.000	82.500.000.000
Doanh thu từ dịch vụ quản lý và cho thuê bất động sản	9.297.296.812	9.886.365.739
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>778.785.586.409</u></b>	<b><u>94.136.359.905</u></b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu với bên khác</i>	627.592.859.139	3.754.541.727
<i>Doanh thu với bên liên quan</i>	151.192.727.270	90.381.818.178

**26.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

	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>
Cổ tức nhận được	699.999.076.278	-
Thu nhập từ lãi cho vay, lãi tiền gửi	3.415.246.751	7.166.888.627
Thu nhập từ thanh lý các khoản đầu tư	20.200.000	1.517.650.531.208
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>703.434.523.029</u></b>	<b><u>1.524.817.419.835</u></b>

**27. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP**

	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>
Giá vốn bán căn hộ	351.438.158.836	1.735.189.523
Giá vốn dịch vụ quản lý và cho thuê bất động sản	8.132.961.403	7.619.707.109
Giá vốn dịch vụ bất động sản	8.311.316.145	3.824.267.953
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>367.882.436.384</u></b>	<b><u>13.179.164.585</u></b>

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

**28. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	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 lãi vay	113.572.295.277	72.995.658.893
Chi phí phát hành trái phiếu	4.771.158.053	6.811.590.640
Hoàn nhập dự phòng đầu tư tài chính	(14.788.023.699)	(109.999.756.884)
Chi phí khác	173.630.136	32.958.313.220
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>103.729.059.767</b>	<b>2.765.805.869</b>

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

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>
<b>Chi phí bán hàng</b>	<b>70.938.777.259</b>	<b>3.463.267.771</b>
Chi phí môi giới	48.797.401.825	-
Chi phí quảng cáo	17.442.496.565	-
Chi phí lương	3.755.744.386	2.960.293.533
Chi phí khấu hao và hao mòn	125.954.869	407.472.511
Chi phí khác	817.179.614	95.501.727
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>120.803.966.195</b>	<b>83.939.226.428</b>
Chi phí lương	50.080.108.300	50.351.615.714
Chi phí tư vấn phát hành trái phiếu	33.151.942.083	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	32.694.257.887	17.379.134.670
Chi phí khấu hao và hao mòn	1.799.892.440	2.464.454.167
Chi phí khác	3.077.765.485	13.744.021.877
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>191.742.743.454</b>	<b>87.402.494.199</b>

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

**30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

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

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

**30.1 Chi phí thuế TNDN**

	<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>
		VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành	24.976.572.465	245.618.159.873
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những kỳ trước	262.849.457	-
Chi phí (thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	4.527.210.646	(999.050.978)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>29.766.632.568</b>	<b>244.619.108.895</b>

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

	<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>
		VND
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>820.431.567.800</b>	<b>1.516.873.695.381</b>
Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Công ty	164.086.313.560	303.374.739.076
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Lỗi năm trước chuyển sang	-	(59.478.943.623)
Cổ tức nhận được	(139.999.815.256)	-
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những kỳ trước	262.849.457	-
Chi phí không được trừ	5.417.284.806	723.313.442
<b>Chi phí thuế TNDN</b>	<b>29.766.632.568</b>	<b>244.619.108.895</b>

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

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

**30.2 Thuế TNDN hiện hành**

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

**30.3 Thuế TNDN hoãn lại**

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

	Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021	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
	VND			
Chi phí phải trả Thuế TNDN đã nộp từ các khoản tiền thanh toán theo tiến độ của khách hàng (*)	50.807.547	4.323.018.193	(4.272.210.646)	999.050.978
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>	<b>50.807.547</b>	<b>4.578.018.193</b>		
<b>(Chi phí) thu nhập thuế thu nhập hoãn lại tính vào báo cáo kết quả kinh doanh riêng giữa niên độ</b>			<b>(4.527.210.646)</b>	<b>999.050.978</b>

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

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

**31. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

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

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

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

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

Danh sách bên liên quan tại ngày 30 tháng 6 năm 2022 chi tiết như sau: (tiếp theo)

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



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

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

Danh sách bên liên quan tại ngày 30 tháng 6 năm 2022 chi tiết như sau: (tiếp theo)

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Bất động sản Central Real ("Central Real")	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Bất động sản Bình Nguyên Res ("Bình Nguyên Res")	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Bất động sản Mekong Res ("Mekong Res")	Công ty con
Công ty Cổ phần Cửu Long Homes ("Cửu Long Homes")	Công ty con
Công ty Cổ phần Bất động sản VN Smarthomes ("VN Smarthomes")	Công ty con
Đất Xanh E&C	Công ty con
Công ty Cổ phần Xây dựng FBV ("Xây dựng FBV")	Công ty con
Công ty Cổ phần Công Nghệ Bất động sản Việt Nam ("Công Nghệ BĐS")	Công ty con
Công ty Cổ phần Công nghệ Thông tin Bất động sản Việt Nam ("Công nghệ Thông tin BĐS")	Công ty con
Công ty Cổ phần Dịch vụ Quản lý Tài sản và Đầu tư Asahi Japan ("Asahi")	Công ty con
Công ty Cổ phần Dịch vụ Tài chính Bất động sản Tulip ("Tulip")	Công ty con
Công ty TNHH Nông nghiệp Lifarm ("Lifarm")	Công ty con
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư S-Advices ("S-Advices")	Công ty con
Công ty TNHH Tư vấn S-Media ("S-Media")	Công ty con
Công ty TNHH S-O Farm ("S-O Farm")	Công ty con
Công ty TNHH Regal Food ("Regal")	Công ty con
Công ty TNHH Công nghệ S-Tech ("S-Tech")	Công ty con
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

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

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	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
Hà An	Công ty con	Góp vốn	1.500.000.000.000	131.974.000.000
		Cổ tức	699.999.076.278	-
		Doanh thu phát triển dự án	143.300.000.000	82.500.000.000
		Doanh thu cho thuê BĐS	8.192.727.270	7.881.818.178
		Ứng trước góp vốn Chuyển nhượng cổ phần	-	3.150.000.000.000
Đất Xanh Hội An	Công ty con	Hoàn tiền HĐHTKD	499.526.000.000	130.000.000.000
		Hoàn tiền đi vay	277.500.000.000	-
		Lãi vay	49.526.917.808	12.154.972.602
		Góp vốn	-	1.500.000.000.000
		Đi vay	-	1.457.000.000.000
Đất Xanh E&C	Công ty con	Góp vốn	-	52.000.000.000
		Chuyển nhượng cổ phần	-	51.000.000.000
DXI	Công ty con	Góp vốn	44.829.106	-
		Cho vay	-	41.867.336.165
		Lãi cho vay	-	1.666.944.818
Saigon Riverview	Công ty con	Cho vay	16.600.000.000	2.125.000.000
		Lãi cho vay	712.338.696	239.607.022
		Thu hồi tiền cho vay	-	38.345.842.732
Vicco Saigon	Công ty con	Phí dịch vụ	5.645.354.616	5.645.354.616
		Góp vốn	-	6.750.000.000
Đầu tư DHG	Công ty con	Góp vốn	297.500.000.000	-
Phước Sơn	Công ty con	Lãi vay	28.642.191.781	-
Đất Xanh Tech	Công ty con	Góp vốn	8.000.000.000	-
Athena Invest	Công ty con	Góp vốn	640.000.000	-
Patheon Holdings	Công ty con	Góp vốn	640.000.000	-
Đất Xanh Finance	Công ty con	Góp vốn	50.000.000	-

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

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

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

			VND	
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
<b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</b>				
Đất Xanh Miền Trung	Công ty con	Doanh thu dịch vụ BĐS	37.704.445.562	47.704.445.562
Hà An	Công ty con	Doanh thu dịch vụ BĐS	1.502.000.000	-
Đất Xanh Đông Nam Bộ (*)	Công ty con	Doanh thu dịch vụ BĐS	-	38.115.689.031
Khác	Bên liên quan	Doanh thu bán BĐS	2.006.395.145	2.159.519.510
			<b>41.212.840.707</b>	<b>87.979.654.103</b>
<b>Phải thu về cho vay</b>				
Saigon Riverview	Công ty con	Cho vay	18.725.000.000	2.125.000.000
Dầu khí Nha Trang	Công ty con	Cho vay	2.035.934.820	2.035.934.820
			<b>20.760.934.820</b>	<b>4.160.934.820</b>
<b>Phải thu ngắn hạn khác</b>				
Đất Xanh Trung Bộ	Công ty con	Vốn góp theo HĐHTKD	103.913.184.000	103.913.184.000
Vicco Sài Gòn	Công ty con	Ký quỹ	2.566.070.280	2.566.070.280
Ông Lương Trí Tú	Cổ đồng	Tạm ứng	1.793.413.900	1.793.413.900
Sài Gòn Riverview	Công ty con	Lãi cho vay	1.064.425.168	352.086.472
Dầu khí Nha Trang	Công ty con	Lãi cho vay	551.974.647	437.312.133
Hà An	Công ty con	Tạm ứng	-	1.490.000.000.000
Đất Xanh Đông Nam Bộ (*)	Công ty con	Vốn góp theo HĐHTKD	-	21.000.000.000
Bên khác	Khác	Khác	93.103.726	93.103.726
			<b>109.982.171.721</b>	<b>1.620.155.170.511</b>
<b>Phải trả người bán ngắn hạn</b>				
Vicco Sai Gon	Công ty con	Dịch vụ BĐS	9.879.370.578	4.234.015.962
Đất Xanh Đông Nam Bộ (*)	Công ty con	Dịch vụ BĐS	-	1.273.321.716
DXS	Công ty con	Dịch vụ BĐS	-	526.656.912
			<b>9.879.370.578</b>	<b>6.033.994.590</b>

(\*) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2022, Đất Xanh Đông Nam Bộ không còn là bên liên quan của Công ty.

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

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
<b>Phải trả khác</b>				
Hà An	Công ty con	Nhận ký quỹ	2.001.950.000.000	2.001.950.000.000
Sài Gòn Riverside	Công ty con	Vốn nhận từ HĐHTKD	382.308.642.030	382.308.642.030
Xuân Định	Công ty con	Vốn nhận từ HĐHTKD	131.056.646.990	131.056.646.990
Vidoland	Công ty con	Vốn nhận từ HĐHTKD	121.121.039.416	121.171.039.416
Đất Xanh Hội An	Công ty con	Lãi vay Vốn nhận từ HĐHTKD	120.564.739.724	71.037.821.916 - 499.526.000.000
Dầu Khí Thăng Long	Công ty con	Vốn nhận từ HĐHTKD	112.489.220.930	112.579.220.930
Phước Sơn	Công ty con	Lãi vay	32.311.232.877	3.669.041.096
In Nông Nghiệp	Công ty con	Vốn nhận từ HĐHTKD	11.151.483.696	11.151.483.696
Đất Xanh Miền Nam	Công ty con	Vốn nhận từ HĐHTKD	7.366.596.913	7.366.596.913
		Nhận ký quỹ	100.000.000	100.000.000
Hà Thuận Hùng	Công ty con	Thu hộ tiền dự án	2.911.174.538	2.911.174.538
DXS	Công ty con	Thu hộ tiền dự án	2.480.489.982	2.461.012.482
Khác	Bên liên quan	Khác	2.677.431.545	2.627.431.545
			<b>2.928.488.698.641</b>	<b>3.349.916.111.552</b>
<b>Vay ngắn hạn</b>				
Đất Xanh Hội An	Công ty con	Vay	809.500.000.000	1.087.000.000.000
Phước Sơn	Công ty con	Vay	-	1.080.000.000.000
			<b>809.500.000.000</b>	<b>2.167.000.000.000</b>
<b>Vay dài hạn</b>				
Phước Sơn	Công ty con	Vay	1.080.000.000.000	-

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

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

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

Thu nhập và thù lao của các thành viên của Hội đồng Quản trị, Ban 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>13.086.157.353</u>

**32. CÁC CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG**

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

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

	VND	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
Đến 1 năm	14.227.266.519	16.814.282.558
Trên 1 đến 5 năm	26.090.493.777	34.107.417.613
Trên 5 năm	<u>109.961.970.502</u>	<u>114.314.336.544</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>150.279.730.797</u></b>	<b><u>165.236.036.715</u></b>

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

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

	VND	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
Đến 1 năm	<u>11.547.316.260</u>	<u>3.849.105.420</u>

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

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

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



Lê Thị Thanh Hương  
Người lập



Bùi Thanh Thảo  
Kế toán trưởng



Bùi Ngọc Đức  
Tổng Giám đốc



Thành phố Hồ Chí Minh

Ngày 29 tháng 8 năm 2022

