

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 08 năm 2022

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

Công ty: Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh

Trụ sở chính: 2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP.HCM

Điện thoại: (028) 6252 5252 Fax: (028) 6285 3896

Người thực hiện công bố thông tin: Bà Phạm Thị Nguyên Thanh – Người được ủy quyền CBTT.

Loại công bố thông tin: Định kỳ 24h 72h Yêu cầu

Nội dung công bố thông tin:

1. Báo cáo tài chính riêng soát xét bán niên năm 2022.
2. Báo cáo tài chính hợp nhất soát xét bán niên năm 2022.
3. Giải trình chênh lệch LNST soát xét bán niên năm 2022 so với cùng kỳ.

Chúng tôi xin cam kết các thông tin trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố.

Nơi nhận:

- Như trên.
- Lưu: VT, TC.

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT
TỔNG GIÁM ĐỐC



PHẠM THỊ NGUYỄN THANH

**DATXANH SERVICES**Số: 75 /2022/CV-DXS

V/v: Giải trình chênh lệch LNST BCTC soát xét bán niên năm 2022

Re: *Explanation of the variance in profit after tax of the reviewed financial statements for the first half of 2022***CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM****Độc lập – Tự do – Hạnh phúc****SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM****Independence - Freedom – Happiness**

Tp. Hồ Chí Minh, 29 tháng 8 năm 2022

*Ho Chi Minh City, August 29th, 2022***Kính gửi/To:**

- Ủy ban Chứng khoán Nhà nước/ State Securities Committee of Viet Nam
- Sở Giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh/ Ho Chi Minh City Stock Exchange

- Căn cứ quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.
Pursuant to the provisions of Circular No. 96/2020/TT-BTC dated November 16, 2020, on information disclosure on the stock market.
- Căn cứ Báo cáo tài chính riêng và báo cáo tài chính hợp nhất soát xét bán niên năm 2022 của Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh.
Pursuant to the reviewed separate financial statements and the reviewed consolidated financial statements for the first half of 2022 of Dat Xanh Real Estate Services Joint Stock Company.

Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh (DXS) xin được giải trình về biến động lợi nhuận sau thuế trên báo cáo tài chính riêng và hợp nhất soát xét bán niên 2022 so với cùng kỳ năm ngoái như sau:

Dat Xanh Real Estate Services Joint Stock Company (DXS) would like to explain the variance of profit after tax on the reviewed separate and consolidated financial statements for the first half of 2022 compared to the same period of last year as follows:

Đơn vị tính/Unit: VND

| Nội dung/Items | Quý/ Quarter II Năm/Year 2022 | Quý/ Quarter II Năm/Year 2021 | Chênh lệch/Variance |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|------------------------------------------|--------------------------------|
| Lợi nhuận sau thuế/Net profit after tax (BCTC riêng/Separate financial statement) | 122.190.020.114 122,190,020,114 | 417.307.672.392 417,307,672,392 | 71% |
| Lợi nhuận sau thuế/Net profit after tax (BCTC hợp nhất/Consolidated financial statement) | 474.712.028.227 474,712,028,227 | 653.634.583.396 653,634,583,396 | 27% |

*Handwritten signature*

| | | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|-----|
| Lợi nhuận sau thuế thuộc về cổ đông Công ty mẹ/Net profit after tax attributable to shareholders of the Parent company (BCTC hợp nhất/Consolidated financial statement) | 298.497.213.763 298,497,213,763 | 398.489.996.234 398,489,996,234 | 25% |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|-----|

Nguyên nhân/Reasons:

- Chỉ tiêu Lợi nhuận sau thuế của Công ty trên BCTC riêng soát xét bán niên 2022 giảm so với cùng kỳ năm 2021 do:

In the reviewed separate financial statements for the first half of 2022, the company's net profit after taxes decreased compared to the same period of 2021 because:

1. Doanh thu từ cung cấp dịch vụ trong soát xét bán niên 2022 giảm so với cùng kỳ năm trước do ảnh hưởng của tình hình thị trường bất động sản đến kế hoạch triển khai bán hàng của công ty.

The impact of the real estate market situation on the company's sales plan resulted in a decrease in the revenue from the rendering of services in the first half of 2022, compared to the same period of last year.

2. Thu nhập tài chính từ cổ tức nhận được trong nửa đầu năm 2022 giảm so với cùng kỳ năm 2021.

Financial income from dividends in the first half of 2022 decreased compared to the same period of 2021.

- Chỉ tiêu Lợi nhuận sau thuế của Công ty trên BCTC hợp nhất soát xét bán niên 2022 giảm so với năm 2021. Nguyên nhân là do chi phí hoạt động tăng cao do công ty mở rộng quy mô, thành lập thêm một số công ty con và do ảnh hưởng của thị trường bất động sản đến kế hoạch triển khai bán hàng của công ty.

In the first half of 2022, the net profit after taxes in the reviewed consolidated financial statements decreased compared to the same period in 2021. The reasons are a significant increase in the operating expenses due to the company's scale expansion resulted from the establishment of a number of subsidiaries; and the impact of the real estate market situation on the company's sales plan.

Chúng tôi xin cam kết các thông tin trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố.

We hereby commit that the above information is true, and are fully responsible for this published information.

Nơi nhận/Recipients:

- Như trên
As above
- Lưu VT, TC.
Save: Admin Dept, Finance Dept

CTCP DỊCH VỤ BẤT ĐỘNG SẢN ĐẤT XANH
DAT XANH REAL ESTATE SERVICES JSC

TỔNG GIÁM ĐỐC
GENERAL DIRECTOR



PHẠM THỊ NGUYỄN THANH



Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản 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 Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh

MỤC LỤC

| | <i>Trang</i> |
|------------------------------------------------------------|--------------|
| Thông tin chung | 1 |
| Báo cáo của 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 - 56 |

Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản 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 Doanh nghiệp ("GCNĐKDN") số 3602545493 do Sở Kế hoạch và Đầu tư ("SKHĐT") Tỉnh Đồng Nai cấp ngày 21 tháng 7 năm 2011, và các GCNĐKDN điều chỉnh sau đó.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ("SGDCKHCM") theo Quyết định số 348/QĐ-SGDHCM do SGDCKHCM cấp ngày 25 tháng 6 năm 2021.

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

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại Số 2W 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 Nguyễn Trường Sơn | Chủ tịch | |
| Ông Trần Quốc Thịnh | Phó Chủ tịch | bổ nhiệm ngày 29 tháng 4 năm 2022 |
| | Thành viên | bổ nhiệm ngày 23 tháng 4 năm 2022 |
| Ông Dương Văn Bắc | Thành viên | bổ nhiệm ngày 23 tháng 4 năm 2022 |
| Ông Phạm Anh Khôi | Thành viên | |
| Ông Trần Thanh Tân | Thành viên độc lập | |
| Ông Lương Trí Thìn | Thành viên | từ nhiệm ngày 23 tháng 4 năm 2022 |
| Ông Hà Đức Hiếu | Thành viên | từ nhiệm ngày 23 tháng 4 năm 2022 |

ỦY BAN KIỂM TOÁN

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

| | | |
|--------------------|------------|-------------------------------------|
| Ông Trần Thanh Tân | Trưởng ban | |
| Ông Dương Văn Bắc | Thành viên | bổ nhiệm ngày 29 tháng 4 năm 2022 |
| Ông Hà Đức Hiếu | Thành viên | miễn nhiệm ngày 29 tháng 4 năm 2022 |

TỔNG GIÁM ĐỐC

Tổng Giám đốc trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này là Bà Phạm Thị Nguyên Thanh.

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 Bà Phạm Thị Nguyên Thanh.

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 Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh

BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC

Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản 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 "Nhóm Công ty") cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022.

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

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 Nhóm Công ty trong kỳ. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, 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 Nhóm 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 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 Nhóm Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

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 Nhóm 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. Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Nhóm 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.

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 TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty 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.



Phạm Thị Nguyễn Thanh
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2022

Số tham chiếu: 61441573/22989873/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 Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh (“Công ty”) và các công ty con (sau đây gọi chung là “Nhóm Công ty”) được lập ngày 29 tháng 8 năm 2022 và được trình bày từ trang 5 đến trang 56, 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, 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 Tổng Giám đốc

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 Nhóm 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 hợp nhất giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà 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 Nhóm Công ty tại 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 của Nhóm Công ty 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 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 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 | | 16.359.931.779.282 | 14.505.135.519.882 |
| 110 | I. Tiền và các khoản tương đương tiền | 5 | 1.384.386.109.997 | 1.632.448.195.489 |
| 111 | 1. Tiền | | 387.106.021.146 | 437.110.360.915 |
| 112 | 2. Các khoản tương đương tiền | | 997.280.088.851 | 1.195.337.834.574 |
| 120 | II. Đầu tư tài chính ngắn hạn | | 121.073.397.759 | 155.698.377.187 |
| 123 | 1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | 6 | 121.073.397.759 | 155.698.377.187 |
| 130 | III. Các khoản phải thu ngắn hạn | | 11.190.380.866.324 | 10.560.211.663.530 |
| 131 | 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng | 7 | 1.708.761.277.999 | 1.731.408.201.846 |
| 132 | 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn | 8 | 982.038.879.326 | 801.904.891.611 |
| 135 | 3. Phải thu về cho vay ngắn hạn | 9 | 201.122.932.201 | 40.980.182.201 |
| 136 | 4. Phải thu ngắn hạn khác | 10 | 8.358.182.585.949 | 8.338.848.906.777 |
| 137 | 5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi | 11 | (59.724.809.151) | (352.930.518.905) |
| 140 | IV. Hàng tồn kho | | 3.513.522.654.643 | 1.985.890.286.482 |
| 141 | 1. Hàng tồn kho | 12 | 3.513.522.654.643 | 1.985.890.286.482 |
| 150 | V. Tài sản ngắn hạn khác | | 150.568.750.559 | 170.886.997.194 |
| 151 | 1. Chi phí trả trước ngắn hạn | 17 | 133.420.596.587 | 155.752.866.025 |
| 152 | 2. Thuế GTGT được khấu trừ | | 16.803.031.890 | 14.447.114.527 |
| 153 | 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước | | 345.122.082 | 687.016.642 |

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 | | 741.736.062.347 | 642.675.707.917 |
| 210 | I. Khoản phải thu dài hạn | | 101.874.365.495 | 65.080.765.641 |
| 211 | 1. Phải thu dài hạn khách hàng | | - | 528.970.288 |
| 216 | 2. Phải thu dài hạn khác | 10 | 101.874.365.495 | 64.551.795.353 |
| 220 | II. Tài sản cố định | | 187.411.908.993 | 194.607.556.173 |
| 221 | 1. Tài sản cố định hữu hình | 13 | 125.429.912.142 | 128.705.613.146 |
| 222 | Nguyên giá | | 188.022.881.124 | 186.806.298.955 |
| 223 | Giá trị khấu hao lũy kế | | (62.592.968.982) | (58.100.685.809) |
| 227 | 2. Tài sản cố định vô hình | 14 | 61.981.996.851 | 65.901.943.027 |
| 228 | Nguyên giá | | 77.958.595.845 | 77.244.704.797 |
| 229 | Giá trị hao mòn lũy kế | | (15.976.598.994) | (11.342.761.770) |
| 230 | III. Bất động sản đầu tư | 15 | 41.114.459.651 | 43.600.488.700 |
| 231 | 1. Nguyên giá | | 43.604.736.223 | 45.353.913.270 |
| 232 | 2. Giá trị khấu hao lũy kế | | (2.490.276.572) | (1.753.424.570) |
| 240 | IV. Tài sản dở dang dài hạn | | 102.094.484.284 | 59.957.958.239 |
| 242 | 1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang | 16 | 102.094.484.284 | 59.957.958.239 |
| 250 | V. Đầu tư tài chính dài hạn | | 25.728.991.439 | 20.500.000.000 |
| 252 | 1. Đầu tư vào công ty liên kết | | 500.000.000 | 500.000.000 |
| 255 | 2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | | 25.228.991.439 | 20.000.000.000 |
| 260 | VI. Tài sản dài hạn khác | | 283.511.852.485 | 258.928.939.164 |
| 261 | 1. Chi phí trả trước dài hạn | 17 | 77.640.138.305 | 48.412.927.987 |
| 262 | 2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại | 32.3 | 38.240.083.880 | 29.447.736.617 |
| 269 | 3. Lợi thế thương mại | 18 | 167.631.630.300 | 181.068.274.560 |
| 270 | TỔNG CỘNG TÀI SẢN | | 17.101.667.841.629 | 15.147.811.227.799 |

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 | | 8.732.885.540.227 | 7.384.286.184.294 |
| 310 | I. Nợ ngắn hạn | | 7.554.057.235.740 | 7.213.629.916.081 |
| 311 | 1. Phải trả người bán ngắn hạn | 19 | 283.963.348.446 | 379.745.762.100 |
| 312 | 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn | 20 | 378.228.631.514 | 192.602.207.507 |
| 313 | 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 21 | 341.154.793.017 | 442.937.807.730 |
| 314 | 4. Phải trả người lao động | | 161.287.707.929 | 147.011.683.904 |
| 315 | 5. Chi phí phải trả ngắn hạn | 22 | 358.009.663.259 | 309.434.257.150 |
| 318 | 6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn | 23 | 129.924.643.922 | 48.688.311.030 |
| 319 | 7. Phải trả ngắn hạn khác | 24 | 4.528.756.347.432 | 4.552.723.883.582 |
| 320 | 8. Vay ngắn hạn | 25 | 1.250.266.513.013 | 1.033.814.555.701 |
| 322 | 9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi | | 122.465.587.208 | 106.671.447.377 |
| 330 | II. Nợ dài hạn | | 1.178.828.304.487 | 170.656.268.213 |
| 338 | 1. Vay dài hạn | 25 | 1.166.196.494.149 | 97.178.457.436 |
| 341 | 2. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả | 32.3 | 12.631.810.338 | 73.477.810.777 |
| 400 | D. VỐN CHỦ SỞ HỮU | | 8.368.782.301.402 | 7.763.525.043.505 |
| 410 | I. Vốn chủ sở hữu | 26.1 | 8.368.782.301.402 | 7.763.525.043.505 |
| 411 | 1. Vốn cổ phần | | 4.119.301.130.000 | 3.582.012.080.000 |
| 411a | - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết | | 4.119.301.130.000 | 3.582.012.080.000 |
| 412 | 2. Thặng dư vốn cổ phần | | 804.478.548.710 | 1.105.361.088.710 |
| 414 | 3. Vốn khác của chủ sở hữu | | 21.635.040.000 | (9.350.460.000) |
| 418 | 4. Quỹ đầu tư phát triển | | 4.862.503.153 | 5.083.303.511 |
| 421 | 5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | | 1.044.868.928.290 | 941.845.416.666 |
| 421a | - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước | | 746.371.714.527 | 403.049.885.157 |
| 421b | - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này | | 298.497.213.763 | 538.795.531.509 |
| 429 | 6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát | | 2.373.636.151.249 | 2.138.573.614.618 |
| 440 | TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN | | 17.101.667.841.629 | 15.147.811.227.799 |

Xuân

name



Phạm Võ Quang Đại
Người lập

Nguyễn Huỳnh Quang Tuấn
Kế toán trưởng

Phạm Thị Nguyễn Thanh
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

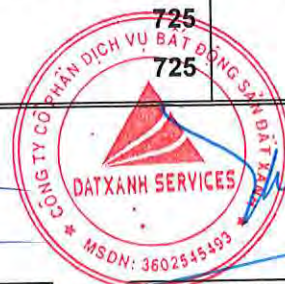
| Mã số | CHỈ TIÊU | Thuyết minh | Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022 | Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021 |
|-------|----------------------------------------------------|-------------|------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| 01 | 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | 27.1 | 2.177.256.512.638 | 2.145.809.494.822 |
| 02 | 2. Các khoản giảm trừ doanh thu | 27.1 | (18.061.272.273) | (18.047.213.721) |
| 10 | 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 27.1 | 2.159.195.240.365 | 2.127.762.281.101 |
| 11 | 4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp | 28 | (847.682.390.379) | (731.141.543.013) |
| 20 | 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ | | 1.311.512.849.986 | 1.396.620.738.088 |
| 21 | 6. Doanh thu hoạt động tài chính | 27.2 | 22.374.460.964 | 19.474.742.658 |
| 22 | 7. Chi phí tài chính | 29 | (54.788.478.211) | (29.718.728.057) |
| 23 | Trong đó: Chi phí lãi vay | | (54.582.349.692) | (29.635.860.922) |
| 25 | 8. Chi phí bán hàng | 30 | (447.009.071.519) | (315.899.301.512) |
| 26 | 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp | 30 | (295.306.146.032) | (242.004.637.973) |
| 30 | 10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh | | 536.783.615.188 | 828.472.813.204 |
| 31 | 11. Thu nhập khác | 31 | 23.505.749.637 | 29.440.306.208 |
| 32 | 12. Chi phí khác | 31 | (13.297.586.879) | (17.150.073.143) |
| 40 | 13. Lợi nhuận khác | 31 | 10.208.162.758 | 12.290.233.065 |
| 50 | 14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế | | 546.991.777.946 | 840.763.046.269 |
| 51 | 15. Chi phí thuế TNDN hiện hành | 32.1 | (141.918.097.421) | (187.702.954.996) |
| 52 | 16. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại | 32.3 | 69.638.347.702 | 574.492.123 |
| 60 | 17. Lợi nhuận sau thuế TNDN | | 474.712.028.227 | 653.634.583.396 |
| 61 | 18. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ | | 298.497.213.763 | 398.489.996.234 |
| 62 | 19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát | | 176.214.814.464 | 255.144.587.162 |
| 70 | 20. Lãi cơ bản trên cổ phiếu | 26.4 | 725 | 1.208 |
| 71 | 21. Lãi suy giảm trên cổ phiếu | 26.4 | 725 | 1.208 |

Quang Đại

Phạm Võ Quang Đại
Người lập

Nguyễn Huỳnh Quang Tuấn

Nguyễn Huỳnh Quang Tuấn
Kế toán trưởng



Phạm Thị Nguyên Thanh
Phạm Thị Nguyên Thanh
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 |
|-----------|----------------------------------------------------------------------|-------------|------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| 01 | I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH | | 546.991.777.946 | 840.763.046.269 |
| | Lợi nhuận trước thuế | | | |
| | <i>Điều chỉnh cho các khoản:</i> | | | |
| 02 | Khấu hao và hao mòn | | 26.607.269.262 | 22.066.566.411 |
| 03 | Các khoản dự phòng | | 28.325.414.975 | 20.006.775.858 |
| 05 | Lãi từ hoạt động đầu tư | 27.2 | (22.374.460.964) | (19.474.742.658) |
| 06 | Chi phí lãi vay | 29 | 54.582.349.692 | 29.635.860.922 |
| 08 | Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động | | 634.132.350.911 | 892.997.506.802 |
| 09 | Tăng các khoản phải thu | | (1.138.518.108.091) | (1.185.221.580.946) |
| 10 | Tăng hàng tồn kho | | (1.527.767.450.961) | (325.650.762.020) |
| 11 | Tăng các khoản phải trả | | 845.721.816.226 | 1.087.528.922.404 |
| 12 | Tăng chi phí trả trước | | (103.780.624.959) | (38.257.893.260) |
| 14 | Tiền lãi vay đã trả | | (60.141.820.518) | (26.051.996.951) |
| 15 | Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp | 21 | (135.011.693.279) | (280.692.210.297) |
| 17 | Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh | | (21.928.017.706) | (33.271.368.461) |
| 20 | Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động kinh doanh | | (1.507.293.548.377) | 91.380.617.271 |
| | II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ | | | |
| 21 | Tiền chi để mua sắm tài sản cố định | | (54.829.945.413) | (59.316.601.867) |
| 22 | Tiền thu từ thanh lý tài sản cố định | | - | 7.390.828.298 |
| 23 | Tiền chi cho vay, gửi ngân hàng có kỳ hạn | | (292.786.762.011) | (385.989.347.074) |
| 24 | Tiền thu hồi từ tiền cho vay, gửi có kỳ hạn | | 162.040.000.000 | 46.044.192.000 |
| 25 | Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | | - | (19.266.505.670) |
| 26 | Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | | 59.942.468.732 | 13.203.675.113 |
| 27 | Tiền thu lãi cho vay | | 20.906.603.915 | 18.668.515.846 |
| 30 | Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư | | (104.727.634.777) | (379.265.243.354) |

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 2022 | Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021 |
|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| 31.1 | III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH Nhận vốn góp từ cổ đông không kiểm soát | 26.1 | 62.863.400.000 | 206.125.733.665 |
| 31.2 | Nhận vốn góp từ chủ sở hữu | 26.1 | - | 1.128.416.472.625 |
| 33 | Tiền thu từ đi vay | 25 | 2.187.614.112.211 | 829.509.409.175 |
| 34 | Tiền trả nợ gốc vay | 25 | (849.162.344.374) | (449.549.732.575) |
| 36 | Cổ tức đã trả | 26.2 | (37.356.070.175) | (222.610.028.324) |
| 40 | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính | | 1.363.959.097.662 | 1.491.891.854.566 |
| 50 | Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ | | (248.062.085.492) | 1.204.007.228.483 |
| 60 | Tiền và tương đương tiền đầu kỳ | | 1.632.448.195.489 | 1.146.330.868.926 |
| 70 | Tiền và tương đương tiền cuối kỳ | 5 | 1.384.386.109.997 | 2.350.338.097.409 |

Phạm Võ Quang Đại
Người lập

Nguyễn Huỳnh Quang Tuấn
Kế toán trưởng



Phạm Thị Nguyên Thanh
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 8 năm 2022

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

Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("GCNĐKDN") số 3602545493 do Sở Kế hoạch và Đầu tư ("SKHĐT") Tỉnh Đồng Nai cấp ngày 21 tháng 7 năm 2011 và các GCNĐKDN điều chỉnh sau đó.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ("SGDCKHCM") theo Quyết định số 348/QĐ-SGDCKHCM do SGDCKHCM cấp ngày 25 tháng 6 năm 2021.

Hoạt động kinh doanh chính trong kỳ hiện tại của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") là kinh doanh bất động sản ("BDS"), dịch vụ môi giới BDS và các dịch vụ khác.

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

Số lượng nhân viên của Nhóm Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2022 là 7.191 (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 6.097).

Cơ cấu tổ chức

Cơ cấu tổ chức của Công ty bao gồm 14 công ty con trực tiếp và 47 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 và môi giới bất động sản | | | | |
| (1) Công ty Cổ phần Dịch vụ và Địa ốc Đất Xanh Miền Bắc ("Đất Xanh Miền Bắc") | Kinh doanh và môi giới BDS | Đang hoạt động | 63,5 | 63,5 |
| (2) Công ty Cổ phần Đất Xanh Miền Trung ("Đất Xanh Miền Trung") | Kinh doanh và môi giới BDS | Đang hoạt động | 55 | 55 |
| (3) Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Đất Xanh Miền Nam ("Đất Xanh Miền Nam") | Kinh doanh và môi giới BDS | Đang hoạt động | 65 | 65 |
| (4) Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Đất Xanh Miền Tây ("Đất Xanh Miền Tây") | Kinh doanh và môi giới BDS | Đang hoạt động | 61 | 61 |
| (5) Công ty Cổ phần Đất Xanh Premium ("Đất Xanh Premium") | Kinh doanh và môi giới BDS | Đang hoạt động | 59 | 59 |
| (6) Công ty Cổ phần Bất động sản Linkgroup ("Linkgroup") | Kinh doanh và môi giới BDS | Đang hoạt động | 80,47 | 80,47 |
| (7) Công ty Cổ phần DXMD Việt Nam ("DXMD Việt Nam") | Kinh doanh và môi giới BDS | Đang hoạt động | 61 | 61 |
| (8) Công ty Cổ phần Phát Triển Địa Ốc Nam Trung Bộ ("Nam Trung Bộ") | Kinh doanh và môi giới BDS | Đang hoạt động | 71 | 71 |

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) | | | | |
| (9) Công ty Cổ phần Dịch vụ Nam Bộ Invest ("Nam Bộ Invest") | Kinh doanh và môi giới BĐS | Đang hoạt động | 63 | 63 |
| (10) Công ty Cổ phần Bất Động Sản Plus ("Bất Động Sản Plus") | Kinh doanh và môi giới BĐS | Đang hoạt động | 55 | 55 |
| (11) Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Quốc tế ("Bất Động Sản Quốc tế") | Kinh doanh và môi giới BĐS | Đang hoạt động | 64,9 | 64,9 |
| (12) Công ty Cổ phần Địa ốc Viethomes ("Viethomes") | Kinh doanh và môi giới BĐS | Đang hoạt động | 51 | 51 |
| (13) 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 |
| (14) Công ty Cổ phần Bất động sản Duyên Hải ("BĐS Duyên Hải") | Kinh doanh và môi giới BĐS | Đang hoạt động | 51 | 51 |
| (15) Công ty Cổ phần Bất Động Sản Bắc Bộ ("BĐS Bắc Bộ") | Kinh doanh và môi giới BĐS | Đang hoạt động | 51 | 51 |
| (16) Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Bất động sản Hùng Vương ("Hùng Vương") | Kinh doanh và môi giới BĐS | Đang hoạt động | 51 | 51 |
| (17) Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Bất động sản Kinh Bắc ("Kinh Bắc") | Kinh doanh và môi giới BĐS | Đang hoạt động | 51 | 51 |
| (18) Công ty Cổ phần Dịch vụ Quản lý Tài sản và Đầu tư Asahi Japan ("Asahi") | Kinh doanh và môi giới BĐS | Đang hoạt động | 51 | 51 |
| (19) Công ty Cổ phần Bất động sản S-Homes Group ("S-Homes") | Kinh doanh và môi giới BĐS | Đang hoạt động | 87 | 87 |
| (20) Công ty TNHH Nhà Ở Ngay ("Nhà Ở Ngay") | Kinh doanh và môi giới BĐS | Đang hoạt động | 99 | - |
| (21) Công ty Cổ phần Đô thị Thông Minh Việt Nam ("Đô thị Thông Minh Việt Nam") | Kinh doanh và môi giới BĐS | Đang hoạt động | 51 | 51 |
| (22) Công ty Cổ phần Bất động sản Nam Miền Trung ("Nam Miền Trung") | Kinh doanh và môi giới BĐS | Đang hoạt động | 51 | 51 |
| (23) Công ty TNHH MTV Smart City ("Smart City") | Kinh doanh BĐS | Đang hoạt động | 100 | 100 |
| (24) Công ty TNHH MTV Smart Property ("Smart Property") | Kinh doanh BĐS | Đang hoạt động | 100 | 100 |
| (25) Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Emerald ("BĐS Emerald") | Kinh doanh và môi giới BĐS | Đang hoạt động | 51 | 51 |
| (26) Công ty TNHH MTV Phát triển Đô thị Quảng Ngãi ("Đô thị Quảng Ngãi") | 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 và môi giới bất động sản (tiếp theo) | | | | |
| (27) Công ty TNHH Phát triển Đô thị Quảng Bình ("Đô thị Quảng Bình") | Kinh doanh BĐS | Đang hoạt động | 100 | 100 |
| (28) Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ City Real ("City Real") | Kinh doanh và môi giới BĐS | Đang hoạt động | 60 | 60 |
| (29) Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Saigon Real ("Saigon Real") | Kinh doanh và môi giới BĐS | Đang hoạt động | 60 | 60 |
| (30) Công ty TNHH Đất Mới Minh Hưng ("Đất Mới Minh Hưng") | Kinh doanh BĐS | Đang hoạt động | 100 | 100 |
| (31) 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 | - |
| (32) 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 | 62,4 | - |
| (33) 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 | - |
| (34) Công ty Cổ phần Bất động sản Cần Thơ ("BDS Cần Thơ") | Kinh doanh và môi giới BĐS | Đang hoạt động | 51 | 51 |
| (35) 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 |
| (36) Công ty Cổ phần Bất động sản Bắc Miền Tây ("BDS Bắc Miền Tây") | Kinh doanh và môi giới BĐS | Đang hoạt động | 51 | 51 |
| (37) Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Duyên Hải Miền Tây ("Duyên Hải Miền Tây") | Kinh doanh và môi giới BĐS | Đang hoạt động | 51 | 51 |
| (38) Công ty Cổ phần Cửu Long Homes ("Cửu Long Homes") | Kinh doanh và môi giới BĐS | Đang hoạt động | 51 | - |
| (39) Công ty Cổ phần Bất động sản VN Smarthomes | Kinh doanh và môi giới BĐS | Đang hoạt động | 53 | - |
| (40) Công ty TNHH Đầu tư Linkland ("Đầu tư Linkland") | Kinh doanh và môi giới BĐS | Đang hoạt động | 100 | 100 |
| (41) Công ty Cổ phần Bất động sản Link House ("Linkhouse") | Kinh doanh và môi giới BĐS | Đang hoạt động | 51 | 51 |
| (42) Công ty Cổ phần Bất động sản Link House Tây Nam ("Linkhouse Tây Nam") | 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 2022 | Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 |
| Lĩnh vực kinh doanh và môi giới bất động sản (tiếp theo) | | | | |
| (43) Công ty Cổ phần Bất động sản Link House Miền Trung ("Linkhouse Miền Trung") | Kinh doanh và môi giới BĐS | Đang hoạt động | 51 | 51 |
| (44) Công ty Cổ phần Bất động sản Thuận Thiên Phát ("Thuận Thiên Phát") | Kinh doanh và môi giới BĐS | Đang hoạt động | 100 | 100 |
| (45) Công ty Cổ phần Công nghệ Dịch vụ Môi giới Ohio ("Ohio") | Kinh doanh và môi giới BĐS | Đang hoạt động | 90 | 90 |
| (46) Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư LinkLand ("Dịch vụ LinkLand") | Kinh doanh và môi giới BĐS | Đang hoạt động | 51 | 51 |
| (47) Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Ngọc Lễ ("Ngọc Lễ") | Kinh doanh và môi giới BĐS | Đang hoạt động | 75 | 75 |
| (48) Công ty Cổ phần Bất động sản Ecohome ("Ecohome") | Kinh doanh và môi giới BĐS | Đang hoạt động | 99,80 | 99,80 |
| (49) Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ DN Premium ("DN Premium") | Kinh doanh và môi giới BĐS | Đang hoạt động | 51 | - |
| (50) Công ty Cổ phần Bất động sản City Invest ("City Invest") | Kinh doanh và môi giới BĐS | Đang hoạt động | 55 | - |
| (51) Công ty Cổ phần Địa ốc Tây Nguyên ("Địa Ốc Tây Nguyên") | Kinh doanh và môi giới BĐS | Đang hoạt động | 51 | - |
| (52) Công ty Cổ phần Propcom ("Propcom") | Kinh doanh và môi giới BĐS | Đang hoạt động | 99 | 99 |
| (53) Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Đông Nam Bộ ("Đông Nam Bộ") | Kinh doanh và môi giới BĐS | Đang hoạt động | - | 70 |
| (54) Công ty Cổ phần Phát triển nhà Đông Nam Bộ ("Phát Triển Nhà Đông Nam Bộ") | Kinh doanh và môi giới BĐS | Đang hoạt động | - | 51 |
| (55) Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Địa ốc Bình Thuận ("Địa ốc Bình Thuận") | Kinh doanh và môi giới BĐS | Đang hoạt động | - | 51 |
| (56) Công ty Cổ phần Địa ốc Indochine ("Indochine") | Kinh doanh và môi giới BĐS | Đang hoạt động | - | 51 |
| (57) Công ty Cổ phần Mặt Trời Cửu Long ("Mặt Trời Cửu Long") | Kinh doanh và môi giới BĐS | Đang hoạt động | - | 55 |

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 | | | | |
| (58) 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 |
| (59) Công ty cổ phần Công nghệ Ihouzz ("Ihouzz") | Phát triển công nghệ | Đang hoạt động | 53 | 53 |
| (60) Công ty Cổ phần Dịch vụ Tài chính Bất động sản Tulip ("Tulip") | Dịch vụ tài chính | Đang hoạt động | 60 | 60 |
| (61) Công ty TNHH Tư vấn S-Media ("S-Media") | Truyền thông quảng cáo | Đang hoạt động | 99 | 99 |
| (62) Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư S-Advices ("S-Advices") | Tư vấn quản lý, đầu tư | Đang hoạt động | 98 | 98 |
| (63) Công ty TNHH S-O Farm ("S-O Farm") | Nông nghiệp | Đang hoạt động | 98 | 98 |
| (64) Công ty TNHH Công Nghệ S-Tech ("S-Tech") | Phát triển công nghệ | Đang hoạt động | 100 | - |
| (65) Công ty TNHH Regal Food ("Regal Food") | Bán lẻ thực phẩm | Đang hoạt động | 100 | 100 |
| (66) Công ty TNHH Nông nghiệp Lifarm ("Lifarm") | Nông nghiệp | 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

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 Nhóm 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).

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 Nhóm Công ty là Nhật ký chung.

2.3 *Kỳ kế toán năm*

Kỳ kế toán năm của Nhóm Công ty 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 Nhóm Công ty 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 kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022.

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

Báo cáo tài chính giữa niên độ 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 Nhóm Công ty, 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 Nhóm Công ty 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 Nhóm 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 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.

Nhóm 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 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.

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 Nhóm Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ. 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.

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)

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

3.5 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất được ghi nhận như tài sản cố định vô hình, thể hiện giá trị của quyền sử dụng đất đã được Nhóm Công ty 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 |

Nhóm Công ty không phân bổ giá trị quyền sử dụng đất khi quyền sử dụng đất có thời gian sử dụng lâu dài.

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, Nhóm 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 Nhóm 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.

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* (tiếp theo)

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 - 50 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 Nhóm 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.

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.

3.10 *Hợp nhất kinh doanh 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.

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 và lợi thế thương mại* (tiếp theo)

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

Lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, là phần chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận. Nếu giá phí hợp nhất kinh doanh thấp hơn giá trị hợp lý của tài sản thuần của bên bị mua, phần chênh lệch đó sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ. Sau ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định giá trị bằng nguyên giá trừ đi giá trị phân bổ lũy kế. Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích được ước tính là mười (10) năm. Định kỳ công ty mẹ phải đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong kỳ 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 Nhóm Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Nhóm Công ty. Thông thường, Nhóm Công ty 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 giữa niên độ theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Nhóm Công ty 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. Nhóm Công ty 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 Nhóm Công ty 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 cán 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 Nhóm Công ty và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán với Nhóm Công ty. 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 Nhóm Công ty 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 Nhóm Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

3.14 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.

Nhóm Công ty trích lập các quỹ dự phòng sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Nhóm 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 Nhóm 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 hợp nhất giữa niên độ.

3.15 Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận 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 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.

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)

3.16 Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Nhóm 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 trước khi ghi nhận doanh thu:

Doanh thu bán nhà phố và căn hộ

Đối với các nhà phố và căn hộ mà Nhóm Công ty 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 năm tài chính được khách hàng xác nhận trên hóa đơn.

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.

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.

3.17 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 giữa niên độ.

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.

Nhóm Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi Nhóm 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 Nhóm 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.

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 Thuế

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 phải nộp cho kỳ hiện hành và các kì 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 giữa niên độ.

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.

Nhóm Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Nhóm 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 Nhóm 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 năm 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.

3.18 Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Nhóm 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 Nhóm Công ty và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm các thành viên gia đình thân cận của các cá nhân được coi là liên quan.

3.19 Thông tin bộ phận

Một bộ phận là một cấu phần có thể xác định riêng biệt của Nhóm Công ty 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 Nhóm Công ty bao gồm dịch vụ môi giới bất động sản, đầu tư và phát triển dự án bất động sản.

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

4. SỰ KIỆN QUAN TRỌNG TRONG KỲ

Chuyển nhượng toàn bộ cổ phần trong Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Đông Nam Bộ (“Đông Nam Bộ”)

Vào ngày 19 tháng 5 năm 2022, Nhóm Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ cổ phần tại 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 1.467.857.049 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 27.2*). Tại ngày 30 tháng 6 năm 2022, Nhóm Công ty đã thu được toàn bộ số tiền liên quan đến việc chuyển nhượng này.

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

| | VND | |
|--------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| | Ngày 30 tháng 6 năm 2022 | Ngày 31 tháng 12 năm 2021 |
| Tiền mặt | 11.181.947.313 | 11.112.033.186 |
| Tiền gửi ngân hàng | 375.924.073.833 | 425.998.327.729 |
| Các khoản tương đương tiền (*) | 997.280.088.851 | 1.195.337.834.574 |
| TỔNG CỘNG | <u>1.384.386.109.997</u> | <u>1.632.448.195.489</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 2,5 - 4%/năm.

Một phần các khoản tương đương tiền này được dùng làm tài sản cầm cố cho các khoản vay ngắn hạn tại các ngân hàng thương mại (*Thuyết minh số 25*).

6. ĐẦU TƯ NẮM 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 3,3 đến 7,3%/năm.

Một phần các khoản này được dùng làm tài sản cầm cố cho các khoản vay ngắn hạn tại các ngân hàng thương mại (*Thuyết minh số 25*).

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

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 | 851.454.605.006 | 953.828.711.740 |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư LDG | 56.594.437.542 | 68.242.019.822 |
| - Công ty TNHH Dịch vụ Đầu tư và Kinh doanh Địa ốc Minh Bình | - | 154.402.487.531 |
| - Công ty TNHH IDE Việt Nam | - | 71.886.015.215 |
| - Các khách hàng khác | 794.860.167.464 | 659.298.189.172 |
| Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 33) | <u>857.306.672.993</u> | <u>777.579.490.106</u> |
| TỔNG CỘNG | 1.708.761.277.999 | 1.731.408.201.846 |
| Dự phòng phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 11) | <u>(59.584.809.151)</u> | <u>(186.657.670.340)</u> |
| GIÁ TRỊ THUẦN | <u>1.649.176.468.848</u> | <u>1.544.750.531.506</u> |

8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

| | VND | |
|------------------------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| | Ngày 30 tháng 6 năm 2022 | Ngày 31 tháng 12 năm 2021 |
| Trả trước cho nhà cung cấp | 951.917.290.670 | 786.772.561.221 |
| - Trả trước cho các cá nhân | 227.300.167.185 | 283.257.991.910 |
| - Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư và Thương mại Thăng Long | 158.128.975.466 | 158.128.975.466 |
| - Sở tài chính Tỉnh Quảng Bình | 116.577.025.000 | 116.577.025.000 |
| - Các nhà cung cấp khác | 449.911.123.019 | 228.808.568.845 |
| Trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh số 33) | <u>30.121.588.656</u> | <u>15.132.330.390</u> |
| TỔNG CỘNG | 982.038.879.326 | 801.904.891.611 |
| Dự phòng trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 11) | <u>-</u> | <u>(6.980.204.005)</u> |
| GIÁ TRỊ THUẦN | <u>982.038.879.326</u> | <u>794.924.687.606</u> |

9. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

| | VND | |
|---------------------------------------------------------|-------------------------------|------------------------------|
| | Ngày 30 tháng 6 năm 2022 | Ngày 31 tháng 12 năm 2021 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất Động Sân Hà An | 100.000.000.000 | - |
| Ông Nguyễn Khắc Vinh | 69.000.000.000 | 27.000.000.000 |
| Công ty TNHH Dịch vụ Thương mại Nam Hà Nội | 10.929.750.000 | - |
| Công ty Cổ phần Kiến trúc Đô thị Nam Thăng Long | 10.000.000.000 | 10.000.000.000 |
| Khác | <u>11.193.182.201</u> | <u>3.980.182.201</u> |
| TỔNG CỘNG | <u>201.122.932.201</u> | <u>40.980.182.201</u> |

Đây là các khoản cho vay tín chấp, kỳ hạn không quá 12 tháng và hưởng lãi suất từ 4% đến 10,5%/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 | | |
| Ký quỹ, ký cược cho các hợp đồng tiếp thị và phân phối dự án bất động sản (*) | 5.361.941.147.598 | 5.757.042.092.241 |
| Tạm hoàn ứng cho chủ đầu tư - Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hà An ("Hà An") | 2.029.332.000.684 | 1.578.882.475.033 |
| Vốn góp theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD") | 281.506.304.220 | 354.577.843.000 |
| - Công ty Cổ phần Bất động sản Hiệp Phú Land | 118.902.300.000 | 118.902.300.000 |
| - Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Đông Nam Bộ | 75.179.472.100 | - |
| - Công ty Cổ phần Sản xuất Dịch vụ Thương mại Ngô Đức | - | 131.500.000.000 |
| - Công ty Cổ phần Da Sài Gòn | - | 67.400.000.000 |
| - Khác | 87.424.532.120 | 36.775.543.000 |
| Tạm ứng nhân viên | 370.056.252.190 | 221.655.270.457 |
| Đặt cọc để nhận chuyển nhượng cổ phần | 30.000.000.000 | 78.170.000.000 |
| Khác | 285.346.881.257 | 348.521.226.046 |
| | 8.358.182.585.949 | 8.338.848.906.777 |
| Dài hạn | | |
| Ký quỹ, ký cược | 28.873.992.660 | 16.651.422.518 |
| Vốn góp của các HĐHTKD | 14.085.405.800 | 14.185.405.800 |
| Khác | 58.914.967.035 | 33.714.967.035 |
| | 101.874.365.495 | 64.551.795.353 |
| TỔNG CỘNG | 8.460.056.951.444 | 8.403.400.702.130 |
| Dự phòng phải thu khác (Thuyết minh số 11) | (140.000.000) | (159.292.644.560) |
| GIÁ TRỊ THUẦN | 8.459.916.951.444 | 8.244.108.057.570 |
| Trong đó: | | |
| Phải thu các bên khác | 4.531.576.331.397 | 4.912.807.578.384 |
| Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh số 33) | 3.928.480.620.047 | 3.490.593.123.746 |

(*) Số cuối kỳ bao gồm các khoản ký quỹ cho các hợp đồng tiếp thị và phân phối dự án Gem Sky World, Tiền Hải City, 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 phải thu của khách hàng | 59.584.809.151 | 186.657.670.340 |
| Dự phòng các khoản ký quỹ, tạm ứng | 140.000.000 | 159.292.644.560 |
| Dự phòng trả trước cho người bán | - | 6.980.204.005 |
| TỔNG CỘNG | <u>59.724.809.151</u> | <u>352.930.518.905</u> |

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

| | VND | |
|-----------------------------------|---------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| | Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022 | Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021 |
| Số đầu kỳ | 352.930.518.905 | 95.987.283.507 |
| Cộng: Dự phòng trích lập trong kỳ | 30.315.414.975 | 20.006.775.858 |
| Cộng: Tăng do mua lại công ty con | - | 146.208.583 |
| Trừ: Giảm do Thanh lý công ty con | (321.531.124.729) | - |
| Trừ: Hoàn nhập dự phòng trong kỳ | (1.990.000.000) | (1.233.539.510) |
| Số cuối kỳ | <u>59.724.809.151</u> | <u>114.906.728.438</u> |

12. HÀNG TỒN KHO

| | VND | |
|--------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| | Ngày 30 tháng 6 năm 2022 | Ngày 31 tháng 12 năm 2021 |
| Bất động sản dở dang (*) | 3.125.352.180.398 | 1.688.747.409.691 |
| Bất động sản hàng hóa | 332.454.984.427 | 251.807.384.793 |
| Bất động sản thành phẩm | 16.183.294.485 | 16.183.294.485 |
| Khác | 39.532.195.333 | 29.152.197.513 |
| TỔNG CỘNG | <u>3.513.522.654.643</u> | <u>1.985.890.286.482</u> |

(*) Số cuối kỳ chủ yếu bao gồm tiền sử dụng đất, chi phí giải phóng mặt bằng, chi phí xây dựng và phát triển dự án La Maison, Tuyên Sơn, Đất Quảng Riverside 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 (Thuyết minh số 25.1 và 25.2).

Chi phí lãi vay vốn hóa

Trong kỳ, Nhóm Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là 12.060.183.529 VND (cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021: 15.560.928.949 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 Nhóm Công ty.

Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh

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

13. 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 | 76.920.984.485 | 3.114.866.331 | 87.155.274.458 | 16.541.559.617 | 3.073.614.064 | 186.806.298.955 |
| Mua mới trong kỳ | 444.748.881 | 1.025.921.849 | 8.973.937.576 | 965.559.157 | 637.493.185 | 12.047.660.648 |
| Kết chuyển từ đầu tư xây dựng cơ bản dở dang | 585.244.719 | - | - | - | - | 585.244.719 |
| Giảm do thanh lý công ty con | (1.965.652.056) | (499.809.363) | (7.271.455.455) | (1.679.406.324) | - | (11.416.323.198) |
| Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 | 75.985.326.029 | 3.640.978.817 | 88.857.756.579 | 15.827.712.450 | 3.711.107.249 | 188.022.881.124 |
| Trong đó: | | | | | | |
| Đã khấu hao hết | - | 63.818.182 | 6.931.446.487 | 4.457.693.473 | 36.051.872 | 11.489.010.014 |
| Giá trị khấu hao lũy kế: | | | | | | |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 | (6.036.571.754) | (1.702.767.935) | (41.007.761.323) | (8.165.581.730) | (1.188.003.067) | (58.100.685.809) |
| Khấu hao trong kỳ | (1.832.601.775) | (472.664.060) | (5.604.407.911) | (1.686.053.008) | (237.574.163) | (9.833.300.917) |
| Giảm do thanh lý công ty con | 273.007.230 | 362.139.677 | 3.666.010.315 | 1.039.860.522 | - | 5.341.017.744 |
| Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 | (7.596.166.299) | (1.813.292.318) | (42.946.158.919) | (8.811.774.216) | (1.425.577.230) | (62.592.968.982) |
| Giá trị còn lại: | | | | | | |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 | 70.884.412.731 | 1.412.098.396 | 46.147.513.135 | 8.375.977.887 | 1.885.610.997 | 128.705.613.146 |
| Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 | 68.389.159.730 | 1.827.686.499 | 45.911.597.660 | 7.015.938.234 | 2.285.530.019 | 125.429.912.142 |

Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản 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 CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

| | Quyền sử dụng đất | Phần mềm | Tài sản khác | Tổng cộng |
|---------------------------------------|-------------------|------------------|---------------|------------------|
| Nguyên giá: | | | | |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 | 33.119.878.072 | 43.687.827.725 | 436.999.000 | 77.244.704.797 |
| Mua mới | - | 799.638.770 | - | 799.638.770 |
| Kết chuyển từ xây dựng cơ bản dở dang | - | 1.010.052.278 | - | 1.010.052.278 |
| Giảm do thanh lý công ty con | - | (1.095.800.000) | - | (1.095.800.000) |
| Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 | 33.119.878.072 | 44.401.718.773 | 436.999.000 | 77.958.595.845 |
| Trong đó: | | | | |
| Đã hao mòn hết | - | 2.356.523.190 | - | 2.356.523.190 |
| Giá trị hao mòn lũy kế: | | | | |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 | - | (11.178.835.770) | (163.926.000) | (11.342.761.770) |
| Hao mòn trong kỳ | - | (5.362.338.064) | (27.547.677) | (5.389.885.741) |
| Giảm do thanh lý công ty con | - | 756.048.517 | - | 756.048.517 |
| Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 | - | (15.785.125.317) | (191.473.677) | (15.976.598.994) |
| Giá trị còn lại: | | | | |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 | 33.119.878.072 | 32.508.991.955 | 273.073.000 | 65.901.943.027 |
| Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 | 33.119.878.072 | 28.616.593.456 | 245.525.323 | 61.981.996.851 |

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. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

VND

Nhà cửa và vật kiến trúc

Nguyên giá:

| | |
|-------------------------------|------------------------|
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 | 45.353.913.270 |
| Thanh lý | <u>(1.749.177.047)</u> |
| Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 | <u>43.604.736.223</u> |

Giá trị khấu hao lũy kế:

| | |
|-------------------------------|------------------------|
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 | (1.753.424.570) |
| Khấu hao trong kỳ | (798.220.122) |
| Thanh lý | <u>61.368.120</u> |
| Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 | <u>(2.490.276.572)</u> |

Giá trị còn lại:

| | |
|-------------------------------|-----------------------|
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 | <u>43.600.488.700</u> |
| Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 | <u>41.114.459.651</u> |

Thuyết minh bổ sung:

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

VND

| | <i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 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 | 1.164.175.753 | 792.333.337 |
| Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong kỳ | 846.852.003 | 723.302.715 |

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, 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.

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 | 66.555.766.874 | 52.371.535.422 |
| Xây dựng văn phòng | 31.104.420.288 | - |
| Khác | <u>4.434.297.122</u> | <u>7.586.422.817</u> |
| TỔNG CỘNG | <u>102.094.484.284</u> | <u>59.957.958.239</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

17. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

| | VND | |
|------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| | Ngày 30 tháng 6 năm 2022 | Ngày 31 tháng 12 năm 2021 |
| Ngắn hạn | 133.420.596.587 | 155.752.866.025 |
| Chi phí hoa hồng môi giới | 115.031.299.528 | 130.774.206.502 |
| Công cụ, dụng cụ | 6.623.785.861 | 5.240.792.014 |
| Chi phí thuê văn phòng | 3.812.932.319 | 2.416.872.646 |
| Khác | 7.952.578.879 | 17.320.994.863 |
| Dài hạn | 77.640.138.305 | 48.412.927.987 |
| Chi phí sửa chữa văn phòng | 14.559.916.302 | 11.313.412.636 |
| Chi phí hoa hồng môi giới, nhà mẫu | 32.471.094.503 | 4.623.406.783 |
| Công cụ, dụng cụ | 16.156.942.096 | 18.150.034.706 |
| Khác | 14.452.185.404 | 14.326.073.862 |
| TỔNG CỘNG | <u>211.060.734.892</u> | <u>204.165.794.012</u> |

18. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

| | VND |
|-------------------------------|-------------------------|
| Nguyên giá: | |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 | 213.346.267.769 |
| Giảm do thanh lý công ty con | <u>(3.258.036.318)</u> |
| Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 | <u>210.088.231.451</u> |
| Phân bổ lũy kế: | |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 | (32.277.993.209) |
| Phân bổ trong kỳ | (10.585.862.482) |
| Giảm do thanh lý công ty con | <u>407.254.540</u> |
| Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 | <u>(42.456.601.151)</u> |
| Giá trị còn lại: | |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 | <u>181.068.274.560</u> |
| Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 | <u>167.631.630.300</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

19. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

| | VND | |
|---------------------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| | Ngày 30 tháng 6 năm 2022 | Ngày 31 tháng 12 năm 2021 |
| Phải trả nhà cung cấp | 235.664.382.188 | 278.367.592.714 |
| - Công ty Cổ phần Vật tư Thiết bị và Đầu tư Xây dựng M.E.I | 36.461.507.215 | 29.920.787.315 |
| - Công ty Cổ phần Vinaconex 25 | 27.254.816.942 | 27.254.816.942 |
| - Khác | 171.948.058.031 | 221.191.988.457 |
| Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 33) | 48.298.966.258 | 101.378.169.386 |
| TỔNG CỘNG | <u>283.963.348.446</u> | <u>379.745.762.100</u> |

20. 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 | 331.659.099.562 | 165.792.977.534 |
| Khách hàng khác trả tiền trước | 46.569.531.952 | 26.809.229.973 |
| TỔNG CỘNG | <u>378.228.631.514</u> | <u>192.602.207.507</u> |

Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

21. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

| | Ngày 31 tháng 12 năm 2021 | Số phải nộp trong kỳ | Số đã nộp trong kỳ | Giảm do thanh lý công ty con | Ngày 30 tháng 6 năm 2022 | VND |
|--------------------------------|------------------------------|--------------------------|----------------------------|---------------------------------|-----------------------------|-----|
| Thuế giá trị gia tăng | 116.765.350.711 | 145.910.970.849 | (163.968.864.509) | (28.382.176.479) | 70.325.280.572 | |
| Thuế TNDN | 290.271.805.160 | 141.918.097.421 | (135.011.693.279) | (58.100.481.949) | 239.077.727.353 | |
| Thuế thu nhập cá nhân | 34.987.410.368 | 71.417.238.774 | (62.602.578.701) | (13.198.809.972) | 30.603.260.469 | |
| Thuế nhà đất, tiền thuế đất | - | 1.051.533.022.461 | (1.051.533.022.461) | - | - | |
| Khác | 913.241.491 | 7.262.908.480 | (6.825.045.433) | (202.579.915) | 1.148.524.623 | |
| TỔNG CỘNG | 442.937.807.730 | 1.418.042.237.985 | (1.419.941.204.383) | (99.884.048.315) | 341.154.793.017 | |

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. 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 | 176.860.876.108 | 137.303.016.349 |
| Chi phí hỗ trợ lãi suất | 65.796.242.822 | 52.178.783.802 |
| Phí môi giới | 67.995.240.282 | 53.071.879.230 |
| Chi phí quảng cáo | 29.397.626.998 | 33.953.648.645 |
| Lương thưởng | 1.443.699.959 | 13.888.158.064 |
| Khác | 16.515.977.090 | 19.038.771.060 |
| TỔNG CỘNG | <u>358.009.663.259</u> | <u>309.434.257.150</u> |

23. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

Khoản này thể hiện phần dịch vụ môi giới bất động sản chưa hoàn thành.

24. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

| | VND | |
|---------------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| | Ngày 30 tháng 6 năm 2022 | Ngày 31 tháng 12 năm 2021 |
| Thu hộ cho chủ đầu tư | 4.114.446.217.563 | 3.944.550.531.874 |
| Nhận góp vốn theo HDHTKD (*) | 203.786.211.198 | 227.707.868.474 |
| Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn | 47.830.794.545 | 90.069.155.177 |
| Nhận đặt cọc của khách hàng mua bất động sản | 41.026.702.340 | 204.066.186.933 |
| Khác | 121.666.421.786 | 86.330.141.124 |
| TỔNG CỘNG | <u>4.528.756.347.432</u> | <u>4.552.723.883.582</u> |
| <i>Trong đó:</i> | | |
| <i>Phải trả bên khác</i> | 4.406.257.236.146 | 4.415.149.329.678 |
| <i>Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 33)</i> | 122.499.111.286 | 137.574.553.904 |

(*) Khoản này thể hiện phần vốn góp từ Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh ("DXG") - công ty mẹ và các đối tác khác theo các HDHTKD để thực hiện cung cấp dịch vụ tiếp thị và phân phối bất động sản và được hưởng khoản chia lợi nhuận

25. VAY

| | VND | |
|--------------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| | Ngày 30 tháng 6 năm 2022 | Ngày 31 tháng 12 năm 2021 |
| Ngắn hạn | 1.250.266.513.013 | 1.033.814.555.701 |
| Vay ngân hàng (Thuyết minh số 25.1) | 965.877.987.673 | 859.252.832.220 |
| Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 25.2) | 112.499.616.011 | 111.331.663.160 |
| Trái phiếu (Thuyết minh số 25.3) | 145.091.034.478 | - |
| Vay khác | 26.797.874.851 | 63.230.060.321 |
| Dài hạn | 1.166.196.494.149 | 97.178.457.436 |
| Vay ngân hàng (Thuyết minh số 25.2) | 1.166.196.494.149 | 97.178.457.436 |
| TỔNG CỘNG | <u>2.416.463.007.162</u> | <u>1.130.993.013.137</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

25. VAY (tiếp theo)

Tình hình tăng giảm các khoản vay như sau:

| | 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 |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| Số đầu kỳ | 1.130.993.013.137 | 775.593.906.097 |
| Vay trong kỳ | 2.037.614.112.211 | 799.509.409.175 |
| Phát hành trái phiếu | 150.000.000.000 | 30.000.000.000 |
| Chi phí phát hành trái phiếu | (4.908.965.522) | 82.867.135 |
| Giảm do thanh lý công ty con | (48.072.808.290) | (917.600.000) |
| Trả nợ gốc vay | (849.162.344.374) | (449.549.732.575) |
| Số cuối kỳ | <u>2.416.463.007.162</u> | <u>1.154.718.849.832</u> |

25.1 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:

| Ngân hàng | Ngày 30 tháng 6 năm 2022 (VND) | Kỳ hạn trả gốc | Hình thức đảm bảo |
|---------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam – Chi nhánh Thăng Long | | | |
| Khoản vay 1 | 272.000.000.000 | Từ ngày 22 tháng 7 năm 2022 đến ngày 01 tháng 3 năm 2023 | Hợp đồng tiền gửi và các hợp đồng phân phối độc quyền của Đất Xanh Miền Bắc Phương tiện vận tải |
| Khoản vay 2 | 5.191.366.104 | Từ ngày 28 tháng 11 năm 2022 đến ngày 30 tháng 12 năm 2022 | Phương tiện vận tải |
| Khoản vay 3 | 6.596.195.259 | Từ ngày 27 tháng 11 năm 2022 đến ngày 28 tháng 12 năm 2022 | Phương tiện vận tải |
| Khoản vay 4 | 4.856.581.178 | Đến ngày 31 tháng 12 năm 2022 | Phương tiện vận tải |
| Khoản vay 5 | 4.716.386.654 | Đến ngày 7 tháng 12 năm 2022 | Phương tiện vận tải |
| Khoản vay 6 | 11.020.855.628 | Đến ngày 31 tháng 12 năm 2022 | Phương tiện vận tải |
| Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Hội sở | | | |
| Khoản vay 1 | 213.050.044.355 | Từ ngày 10 tháng 7 năm 2022 đến 16 tháng 11 năm 2022 | Hợp đồng tiền gửi và quyền sử dụng đất |
| Ngân hàng Liên doanh Việt Nga - Chi nhánh Đà Nẵng | | | |
| Khoản vay 1 | 159.818.000.442 | Từ ngày 21 tháng 11 năm 2022 đến 27 tháng 4 năm 2023 | Quyền sử dụng đất 4.798m ² tại Khu Dân cư Phú Mỹ An |

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

25. VAY (tiếp theo)

25.1 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 Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Hồ Chí Minh

| | | | |
|-------------|----------------|-----------------------------------------------------------|-------------------|
| Khoản vay 1 | 91.098.844.992 | Từ ngày 27 tháng 10 năm 2022 đến ngày 14 tháng 6 năm 2023 | Hợp đồng tiền gửi |
|-------------|----------------|-----------------------------------------------------------|-------------------|

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Bắc Hà

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

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thủ Thiêm

| | | | |
|-------------|----------------|-----------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| Khoản vay 1 | 39.171.872.594 | Từ ngày 18 tháng 7 năm 2022 đến 17 tháng 4 năm 2023 | Hợp đồng tiền gửi và trái phiếu trị giá 10.000.000.000 VND |
|-------------|----------------|-----------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam - Chi nhánh Quảng Ninh

| | | | |
|-------------|----------------|-----------------------------------------------------------|-------------------|
| Khoản vay 1 | 22.821.772.489 | Từ ngày 26 tháng 7 năm 2022 đến ngày 31 tháng 12 năm 2022 | Hợp đồng tiền gửi |
|-------------|----------------|-----------------------------------------------------------|-------------------|

Ngân hàng Thương mại Hàng hải Việt Nam – Chi nhánh Long An

| | | | |
|-------------|----------------|------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Khoản vay 1 | 21.600.000.000 | Từ ngày 20 tháng 7 năm 2022 đến 24 tháng 10 năm 2022 | Quyền sử dụng 23 lô đất tại tỉnh Cần Thơ thuộc sở hữu của Công ty CP Dịch vụ và Đầu tư Đất Xanh Miền Tây |
|-------------|----------------|------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng – Chi nhánh Cần Thơ

| | | | |
|-------------|----------------|-------------------------------------------------------|---------------------|
| Khoản vay 1 | 19.712.277.881 | Từ ngày 27 tháng 10 năm 2022 đến 27 tháng 12 năm 2022 | Phương tiện vận tải |
|-------------|----------------|-------------------------------------------------------|---------------------|

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Thăng Long

| | | | |
|-------------|----------------|-------------------------|---------------------------------------------------|
| Khoản vay 1 | 15.000.000.000 | Ngày 9 tháng 1 năm 2023 | 7 căn hộ tại chung cư cao tầng TSG Lotus Sài Đồng |
|-------------|----------------|-------------------------|---------------------------------------------------|

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong - Chi nhánh Hai Bà Trưng

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

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

25. VAY (tiếp theo)

25.1 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 2021 (VND) | Kỳ hạn trả gốc | Hình thức đảm bảo |
|-----------|--------------------------------------|----------------|-------------------|
|-----------|--------------------------------------|----------------|-------------------|

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Trường Sơn

| | | | |
|-------------|---------------|----------------------------------------------------|---------------------|
| Khoản vay 1 | 5.994.357.542 | Từ ngày 16 tháng 2 năm 2023 đến 6 tháng 3 năm 2023 | Phương tiện vận tải |
|-------------|---------------|----------------------------------------------------|---------------------|

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong

| | | | |
|-------------|---------------|---------------------------|-------------------|
| Khoản vay 1 | 2.462.604.143 | Ngày 31 tháng 12 năm 2022 | Hợp đồng tiền gửi |
|-------------|---------------|---------------------------|-------------------|

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 4

| | | | |
|-------------|------------|--------------------------|-------------------|
| Khoản vay 1 | 29.532.661 | Ngày 31 tháng 7 năm 2022 | Hợp đồng tiền gửi |
|-------------|------------|--------------------------|-------------------|

TỔNG CỘNG 965.877.987.673

Các khoản vay ngắn hạn ngân hàng được tính theo lãi suất thị trường áp dụng của từng ngân hàng thương mại.

25.2 Các khoản vay dài hạn từ ngân hàng

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

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

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thủ Thiêm

| | | | | |
|-------------|-----------------|----------------------------------------------------------|---------------|----------------------------------------------------------|
| Khoản vay 1 | 818.000.000.000 | Từ ngày 25 tháng 4 năm 2023 đến ngày 25 tháng 1 năm 2025 | Tài trợ dự án | Các hợp đồng phân phối độc quyền của Đất Xanh Miền Trung |
|-------------|-----------------|----------------------------------------------------------|---------------|----------------------------------------------------------|

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Hội sở

| | | | | |
|-------------|-----------------|-----------------------------------------------------------|---------------|----------------------------------------------------------|
| Khoản vay 1 | 220.000.000.000 | Từ ngày 25 tháng 3 năm 2023 đến ngày 25 tháng 12 năm 2024 | Tài trợ dự án | Các hợp đồng phân phối độc quyền của Đất Xanh Miền Trung |
|-------------|-----------------|-----------------------------------------------------------|---------------|----------------------------------------------------------|

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

25. VAY (tiếp theo)

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

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

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

Ngân hàng Thương mại Hàng Hải Việt Nam – Chi nhánh Sở Giao dịch

| | | | | |
|-------------|-----------------|---------------------------------|------------------|----------------------------------------------------------------|
| Khoản vay 1 | 100.000.000.000 | Đến ngày 10 tháng 7 năm 2023 | Tài trợ dự án | Quyền sử dụng đất của 53 nền tại dự án La Maison Premium |
|-------------|-----------------|---------------------------------|------------------|----------------------------------------------------------------|

Ngân hàng Thương mại Hàng Hải Việt Nam – Chi nhánh Long An

| | | | | |
|-------------|----------------|-----------------------------------------------------|------------------|------------------------------------------------------------|
| Khoản vay 1 | 84.000.000.000 | Từ 26 tháng 7 năm 2022 đến 9 tháng 7 năm 2025 | Tài trợ dự án | Quyền sử dụng đất thuộc sở hữu của Đất Xanh Miền Tây |
|-------------|----------------|-----------------------------------------------------|------------------|------------------------------------------------------------|

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ Thương Việt Nam - Chi nhánh Thăng Long

| | | | | |
|-------------|----------------|------------------------------------------------------------------|------------------|-----------------------------------------------------------------|
| Khoản vay 1 | 39.304.056.023 | Từ ngày 5 tháng 2 năm 2024 đến ngày 18 tháng 5 năm 2024 | Tài trợ dự án | Các hợp đồng phân phối độc quyền của Đất Xanh Miền Bắc |
|-------------|----------------|------------------------------------------------------------------|------------------|-----------------------------------------------------------------|

Ngân hàng Thương Mại cổ phần Kỹ Thương Việt Nam - Chi nhánh Đà Nẵng

| | | | | |
|-------------|---------------|---------------------------------|-------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Khoản vay 1 | 6.674.995.000 | Đến ngày 15 tháng 4 năm 2023 | Mua trụ sở văn phòng | Hợp đồng tiền gửi và bất động sản tại số 94 Ỗ Lan Nguyễn Phi, Phường Hoa Cường Bắc, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng |
|-------------|---------------|---------------------------------|-------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong - Chi nhánh Hai Bà Trưng

| | | | | |
|-------------|---------------|----------------------------------|-------------------------------|---------------------|
| Khoản vay 1 | 2.945.411.770 | Đến ngày 26 tháng 7 năm 2026 | Mua phương tiện vận tải | Phương tiện vận tải |
| Khoản vay 2 | 597.065.572 | Đến ngày 13 tháng 1 năm 2026 | Mua phương tiện vận tải | Phương tiện vận tải |
| Khoản vay 3 | 316.438.353 | Đến ngày 15 tháng 12 năm 2027 | Mua phương tiện vận tải | Phương tiện vận tải |
| Khoản vay 4 | 720.250.000 | Đến ngày 29 tháng 1 năm 2028 | Mua phương tiện vận tải | Phương tiện vận tải |
| Khoản vay 5 | 827.263.890 | Đến ngày 29 tháng 1 năm 2028 | Mua phương tiện vận tải | 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

25. VAY (tiếp theo)

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

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

| Ngân hàng | Ngày 30 tháng 6 năm 2022 (VND) | Kỳ hạn trả gốc | Mục đích vay | Hình thức đảm bảo |
|----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|----------------------------------|-------------------------------|---------------------|
| Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Thăng Long | | | | |
| Khoản vay 1 | 864.000.000 | Đến ngày 10 tháng 6 năm 2025 | Mua phương tiện vận tải | Phương tiện vận tải |
| Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam - Chi nhánh Hồ Chí Minh | | | | |
| Khoản vay 1 | 736.333.329 | Đến ngày 28 tháng 3 năm 2026 | Mua phương tiện vận tải | Phương tiện vận tải |
| Khoản vay 2 | 553.500.000 | Đến ngày 22 tháng 10 năm 2025 | Mua phương tiện vận tải | Phương tiện vận tải |
| Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc tế Việt Nam | | | | |
| Khoản vay 1 | 786.724.000 | Đến ngày 29 tháng 4 năm 2024 | Mua phương tiện vận tải | Phương tiện vận tải |
| Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong - Chi nhánh Cửu Long | | | | |
| Khoản vay 1 | 567.600.000 | Đến ngày 18 tháng 6 năm 2027 | Mua phương tiện vận tải | Phương tiện vận tải |
| Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong - Chi nhánh Hồ Chí Minh | | | | |
| Khoản vay 1 | 563.888.892 | Đến ngày 24 tháng 11 năm 2024 | Mua phương tiện vận tải | Phương tiện vận tải |
| Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong - Chi nhánh Bắc Ninh | | | | |
| Khoản vay 1 | 467.083.339 | Đến ngày 5 tháng 2 năm 2024 | Mua phương tiện vận tải | Phương tiện vận tải |
| Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Thanh Hóa | | | | |
| Khoản vay 1 | 374.999.996 | Đến ngày 10 tháng 6 năm 2025 | Mua phương tiện vận tải | 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

25. VAY (tiếp theo)

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

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

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

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Nghệ An

| | | | | |
|-------------|-------------|------------------------------|-------------------------|---------------------|
| Khoản vay 1 | 322.000.000 | Đến ngày 27 tháng 4 năm 2026 | Mua phương tiện vận tải | Phương tiện vận tải |
|-------------|-------------|------------------------------|-------------------------|---------------------|

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong - Chi nhánh Nghệ An

| | | | | |
|-------------|------------|-----------------------------|-------------------------|---------------------|
| Khoản vay 1 | 74.499.996 | Đến ngày 6 tháng 1 năm 2023 | Mua phương tiện vận tải | Phương tiện vận tải |
|-------------|------------|-----------------------------|-------------------------|---------------------|

TỔNG CỘNG 1.278.696.110.160

Trong đó:

Vay dài hạn 1.166.196.494.149

Vay dài hạn đến hạn trả 112.499.616.011

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

25.3 Trái phiếu

| 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 Phó Wall

| | | | | |
|---------------------------|-----------------|----------|----------------------|---------------------------------------------------|
| Ngày 31 tháng 12 năm 2021 | 150.000.000.000 | 24 tháng | Bổ sung vốn lưu động | Cổ phần của ông Đỗ Văn Mạnh tại Đất Xanh Miền Nam |
|---------------------------|-----------------|----------|----------------------|---------------------------------------------------|

Chi phí phát hành trái phiếu chưa phân bổ (4.908.965.522)

TỔNG CỘNG 145.091.034.478

Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh

B09a-DN/HIN

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. VỐN CHỦ SỞ HỮU

26.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

| | Vốn cổ phần | Thặng dư vốn cổ phần | Vốn khác thuộc chủ sở hữu | Quyế đầu tư phát triển | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | Lợi ích cổ đông không kiểm soát | Tổng cộng |
|-------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|------------------------------|---------------------------|--------------------------------------|------------------------------------|--------------------------|
| Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021 | | | | | | | |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 | 3.224.710.220.000 | 340.683.172.475 | (9.350.460.000) | 5.083.303.511 | 455.990.570.113 | 1.822.220.452.619 | 5.839.337.258.718 |
| Phát hành cổ phiếu | 357.301.860.000 | 771.114.612.625 | - | - | - | - | 1.128.416.472.625 |
| Góp vốn từ cổ đông không kiểm soát | - | - | - | - | - | 206.125.733.665 | 206.125.733.665 |
| Lợi nhuận thuần trong kỳ | - | - | - | - | 398.489.996.234 | 255.144.587.162 | 653.634.583.396 |
| Cô tức trả cho cổ đông không kiểm soát | - | - | - | - | - | (242.816.040.927) | (242.816.040.927) |
| Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi | - | - | - | - | (25.379.166.319) | (17.633.139.852) | (43.012.306.171) |
| Tăng tỷ lệ sở hữu tại các công ty con | - | - | - | - | 573.523.898 | (573.523.898) | - |
| Tăng do mua công ty con | - | - | - | - | - | 5.108.628.100 | 5.108.628.100 |
| Giảm do thanh lý công ty con | - | - | - | - | - | (16.391.287.160) | (16.391.287.160) |
| Vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 | 3.582.012.080.000 | 1.111.797.785.100 | (9.350.460.000) | 5.083.303.511 | 829.674.923.926 | 2.011.185.409.709 | 7.530.403.042.246 |

Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh

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. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

| | Vốn cổ phần | Thặng dư vốn cổ phần | Vốn khác thuộc chủ sở hữu | Quỹ đầu tư phát triển | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | Lợi ích cổ đông không kiểm soát | Tổng cộng |
|-------------------------------------------------------------------|--------------------------|-------------------------|------------------------------|--------------------------|--------------------------------------|------------------------------------|--------------------------|
| Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022 | | | | | | | |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 | 3.582.012.080.000 | 1.105.361.088.710 | (9.350.460.000) | 5.083.303.511 | 941.845.416.666 | 2.138.573.614.618 | 7.763.525.043.505 |
| Tăng vốn từ thặng dư vốn cổ phần (*) | 300.882.540.000 | (300.882.540.000) | - | - | - | - | - |
| Góp vốn từ cổ đông không kiểm soát | - | - | - | - | - | 62.863.400.000 | 62.863.400.000 |
| Lợi nhuận thuần trong kỳ | - | - | - | - | 298.497.213.763 | 176.214.814.464 | 474.712.028.227 |
| Phát hành cổ phiếu trả cổ tức (*) | 236.406.510.000 | - | - | - | (236.406.510.000) | - | - |
| Cổ tức trả cho cổ đông không kiểm soát | - | - | - | - | - | (48.675.070.176) | (48.675.070.176) |
| Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi | - | - | - | - | (24.127.979.126) | (13.594.178.410) | (37.722.157.536) |
| Công ty con tăng vốn từ lợi nhuận (**) | - | - | 30.985.500.000 | - | (30.985.500.000) | - | - |
| Giảm do thanh lý công ty con | - | - | - | (220.800.358) | 96.046.286.987 | 58.253.570.753 | 154.079.057.382 |
| Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 | 4.119.301.130.000 | 804.478.548.710 | 21.635.040.000 | 4.862.503.153 | 1.044.868.928.290 | 2.373.636.151.249 | 8.368.782.301.402 |

(*) Vào ngày 2 tháng 6 năm 2022, Công ty đã hoàn tất việc phát hành 30.088.254 cổ phiếu phổ thông từ nguồn thặng dư vốn cổ phần và 23.640.651 cổ phiếu phổ thông để chi trả cổ tức cho cổ đông hiện hữu với mệnh giá 10.000 VND/cổ phiếu theo Nghị quyết Đại Hội đồng Cổ đông Số 04-4/2021/NQ-DXS/ĐHĐCĐ ngày 22 tháng 6 năm 2021 và Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 20/2021/NQ-HĐQT ngày 30 tháng 12 năm 2021. Công ty đã nhận được Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh lần thứ 17 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp, phê duyệt việc tăng vốn điều lệ từ 3.582.012.080.000 VND lên 4.119.301.130.000 VND.

(**) Vào ngày 1 tháng 4 năm 2022, Đất Xanh Miền Nam đã sử dụng lợi nhuận sau thuế chưa phân phối để tăng vốn đầu tư của chủ sở hữu. Phần vốn đầu tư của chủ sở hữu tăng thêm tương ứng với phần Công ty mẹ được hưởng được ghi nhận vào vốn khác của chủ sở hữu với giá trị là 30.985.500.000 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

26. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

26.2 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 | 3.582.012.080.000 | 3.224.710.220.000 |
| Phát hành cổ phiếu | - | 357.301.860.000 |
| Tăng vốn từ thặng dư vốn cổ phần | 300.882.540.000 | - |
| Phát hành cổ phiếu trả cổ tức | 236.406.510.000 | - |
| | <u>4.119.301.130.000</u> | <u>3.582.012.080.000</u> |
| Số cuối kỳ | | |
| Cổ tức đã công bố và đã trả trong kỳ | | |
| Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông | | |
| Cổ tức đã công bố | 236.406.510.000 | - |
| Cổ tức đã trả cho cổ đông không kiểm soát | 37.356.070.175 | 222.610.028.324 |

26.3 Cổ phiếu phổ thông

| | Ngày 30 tháng 6 năm 2022 | Số cổ phiếu Ngày 31 tháng 12 năm 2021 |
|---------------------------------------------------------------|-----------------------------|---------------------------------------------|
| Cổ phiếu được phép phát hành | 411.930.113 | 358.051.208 |
| Cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ Cổ phiếu phổ thông | 411.930.113 | 358.051.208 |
| Cổ phiếu đang lưu hành Cổ phiếu phổ thông | 411.930.113 | 358.051.208 |
| Mệnh giá cổ phiếu là 10.000 VND/cổ phần. | | |

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. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

26.4 Lãi trên cổ phiếu

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

| | <i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i> | <i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| Lợi nhuận sau thuế (VND) | 298.497.213.763 | 398.489.996.234 |
| Trừ: Quỹ khen thưởng, phúc lợi (VND) (i) | - | - |
| Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đồng sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND) | 298.497.213.763 | 398.489.996.234 |
| Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân | 411.930.113 | 329.774.983 |
| Lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu) | 725 | 1.208 |

- (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.

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.

27. DOANH THU

27.1 Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ

| | <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 doanh thu | 2.177.256.512.638 | 2.145.809.494.822 |
| <i>Trong đó:</i> | | |
| <i>Doanh thu dịch vụ bất động sản</i> | <i>1.507.390.240.249</i> | <i>1.814.458.625.769</i> |
| <i>Doanh thu từ bán căn hộ, nhà phố và đất nền</i> | <i>617.583.206.732</i> | <i>306.332.369.978</i> |
| <i>Doanh thu khác</i> | <i>52.283.065.657</i> | <i>25.018.499.075</i> |
| Các khoản giảm trừ doanh thu | (18.061.272.273) | (18.047.213.721) |
| DOANH THU THUẦN | 2.159.195.240.365 | 2.127.762.281.101 |
| <i>Trong đó:</i> | | |
| <i>Doanh thu với bên khác</i> | <i>1.983.449.443.879</i> | <i>1.846.827.848.818</i> |
| <i>Doanh thu với bên liên quan</i> | <i>175.745.796.486</i> | <i>280.934.432.283</i> |

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. DOANH THU (tiếp theo)

27.2 Doanh thu hoạt động tài chính

| | <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 |
| Thu nhập từ lãi cho vay, lãi tiền gửi | 20.906.603.915 | 18.668.515.846 |
| Thu nhập từ thanh lý khoản đầu tư | 1.467.857.049 | 806.226.812 |
| TỔNG CỘNG | <u>22.374.460.964</u> | <u>19.474.742.658</u> |

28. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

| | <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 |
| Giá vốn dịch vụ bất động sản | 412.143.481.040 | 485.656.164.670 |
| Giá vốn bán căn hộ, nhà phố và đất nền | 387.029.101.440 | 228.120.431.939 |
| Giá vốn dịch vụ khác | 48.509.807.899 | 17.364.946.404 |
| TỔNG CỘNG | <u>847.682.390.379</u> | <u>731.141.543.013</u> |

29. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

| | <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 đi vay | 54.582.349.692 | 29.635.860.922 |
| Khác | 206.128.519 | 82.867.135 |
| TỔNG CỘNG | <u>54.788.478.211</u> | <u>29.718.728.057</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

30. 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>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i> |
|-------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| | | VND |
| Chi phí bán hàng | 447.009.071.519 | 315.899.301.512 |
| Chi phí lương | 219.036.838.793 | 172.029.786.055 |
| Chi phí quảng cáo | 76.078.212.923 | 65.927.001.718 |
| Chi phí hỗ trợ lãi vay | 67.044.700.248 | - |
| Chi phí khấu hao và hao mòn | 5.288.452.600 | 1.486.336.325 |
| Chi phí khác | 79.560.866.955 | 76.456.177.414 |
| Chi phí quản lý doanh nghiệp | 295.306.146.032 | 242.004.637.973 |
| Chi phí lương | 160.143.949.493 | 126.952.822.009 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 43.131.922.030 | 35.889.436.704 |
| Chi phí dự phòng | 28.325.414.975 | 20.006.775.858 |
| Chi phí lợi thế thương mại | 10.585.862.482 | 10.657.978.286 |
| Chi phí khấu hao và hao mòn | 9.368.670.160 | 8.032.273.238 |
| Chi phí khác | 43.750.326.892 | 40.465.351.878 |
| TỔNG CỘNG | <u>742.315.217.551</u> | <u>557.903.939.485</u> |

31. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

| | <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 |
| Thu nhập khác | 23.505.749.637 | 29.440.306.208 |
| Thu nhập từ phạt vi phạm hợp đồng | 22.832.352.250 | 25.932.421.507 |
| Khác | 673.397.387 | 3.507.884.701 |
| Chi phí khác | 13.297.586.879 | 17.150.073.143 |
| Chi phí phạt chậm nộp thuế | 8.474.724.583 | 13.164.375.798 |
| Chi phí phạt thanh lý hợp đồng | 2.374.542.607 | 2.213.656.640 |
| Khác | 2.448.319.689 | 1.772.040.705 |
| LỢI NHUẬN KHÁC | <u>10.208.162.758</u> | <u>12.290.233.065</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

32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

Các báo cáo thuế của Nhóm 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 hợp nhất có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

32.1 Chi phí thuế TNDN

| | 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 thuế TNDN hiện hành | 140.514.574.036 | 187.497.897.077 |
| Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những kỳ trước | 1.403.523.385 | 205.057.919 |
| Thu nhập thuế TNDN hoãn lại | (69.638.347.702) | (574.492.123) |
| TỔNG CỘNG | <u>72.279.749.719</u> | <u>187.128.462.873</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:

| | 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 |
| Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế | <u>546.991.777.946</u> | <u>840.763.046.269</u> |
| Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Nhóm Công ty | 109.398.355.589 | 168.152.609.254 |
| <i>Các khoản điều chỉnh:</i> | | |
| Lỗi từ công ty con chưa ghi nhận thuế TNDN hoãn lại | 23.283.459.244 | 18.745.588.670 |
| Thay đổi lợi nhuận chưa thực hiện | 7.709.194.457 | 376.896.683 |
| Lợi nhuận thanh lý công ty con | 2.897.295.688 | 1.367.936.638 |
| Phân bổ lợi thế thương mại | 2.117.172.496 | 2.131.595.657 |
| Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những kỳ trước | 1.403.523.385 | 205.057.919 |
| Chi phí không được trừ | 1.014.180.394 | 3.515.924.351 |
| Thay đổi dự phòng nợ phải thu khó đòi | (1.589.865.829) | - |
| Thay đổi chi phí trích trước | (12.322.930.175) | - |
| Thay đổi dự phòng đầu tư | (58.824.861.288) | (2.124.964.317) |
| Doanh thu chưa thực hiện | - | (3.592.155.425) |
| Lỗi thuế năm trước chuyển sang | - | (1.269.895.561) |
| Khác | (2.805.774.242) | (380.130.996) |
| Chi phí thuế TNDN | <u>72.279.749.719</u> | <u>187.128.462.873</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

32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

32.2 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 Nhóm Công ty 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 Nhóm Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

32.3 Thuế TNDN hoãn lại

Nhóm Công ty đã ghi nhận một số khoản tài sản thuế TNDN hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả với các biến động trong kỳ này và kỳ trước như sau:

| | <i>Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ</i> | | <i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ</i> | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|----------------------------------|-------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| | <i>Ngày 30 tháng 6 năm 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> | |
| | | | VND | |
| Tài sản thuế thu nhập hoãn lại | | | | |
| Lợi nhuận nội bộ chưa thực hiện | 21.241.299.707 | 24.404.264.035 | (3.162.964.328) | 1.561.979.679 |
| Chi phí phải trả | 15.158.870.807 | 4.793.425.045 | 10.365.445.762 | (1.050.874.135) |
| Dự phòng các khoản phải thu | 1.832.330.631 | 242.464.802 | 1.589.865.829 | - |
| Thuế TNDN đã nộp từ các khoản tiền thanh toán theo tiến độ của khách hàng | 7.582.735 | 7.582.735 | - | - |
| | <u>38.240.083.880</u> | <u>29.447.736.617</u> | | |
| Thuế thu nhập hoãn lại | | | | |
| Dự phòng các khoản đầu tư | (9.265.391.651) | (67.982.944.570) | 58.717.552.919 | 273.623.669 |
| Khác | (3.366.418.687) | (5.494.866.207) | 2.128.447.520 | (210.237.090) |
| | <u>(12.631.810.338)</u> | <u>(73.477.810.777)</u> | | |
| Thu nhập thuế TNDN hoãn lại tính vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất giữa niên độ | | | <u>69.638.347.702</u> | <u>574.492.123</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. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan có tồn tại quan hệ kiểm soát hoặc có phát sinh giao dịch trong kỳ và tại ngày 30 tháng 6 năm 2022 như sau:

| <i>Bên liên quan</i> | <i>Mối quan hệ</i> |
|--------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh | Công ty mẹ |
| Công ty Cổ phần Xây dựng FBV ("Xây dựng FBV") | Công ty trong cùng tập đoàn |
| Công ty Cổ phần Đất Xanh E&C ("E&C") | Công ty trong cùng tập đoàn |
| Công ty TNHH Charm & CI Việt Nam ("Charm & CI") | Công ty trong cùng tập đoàn |
| Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Dịch vụ Hà Thuận Hùng ("Hà Thuận Hùng") | Công ty trong cùng tập đoàn |
| Công ty Cổ phần Vicco Sài Gòn ("Vicco") | Công ty trong cùng tập đoàn |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hà An ("Hà An") | Công ty trong cùng tập đoàn |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Miền Bắc ("DTMB") | Công ty trong cùng tập đoàn |
| Ông Nguyễn Trường Sơn | Chủ tịch |
| Ông Trần Quốc Thịnh | Phó Chủ tịch |
| Ông Dương Văn Bắc | Thành viên HĐQT |
| Ông Phạm Anh Khôi | Thành viên HĐQT |
| Ông Trần Thanh Tân | Thành viên HĐQT độc lập |
| Bà Phạm Thị Nguyên Thanh | Tổng Giám đốc |

Các điều kiện và điều khoản của các giao dịch với các bên liên quan

Các nghiệp vụ với các công ty có liên quan bao gồm tất cả các nghiệp vụ được thực hiện với các công ty mà Nhóm công ty có mối liên kết thông qua quan hệ đầu tư, nhận đầu tư hoặc thông qua một nhà đầu tư chung và do đó sẽ là thành viên của cùng một công ty. Các nghiệp vụ bán hàng và mua hàng với các bên liên quan được thực hiện theo mức giá và các điều khoản niêm yết thông thường trên thị trường.

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

Những giao dịch trọng yếu của Nhóm Công ty với các bên liên quan trong kỳ như sau:

| 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 trong cùng tập đoàn | Doanh thu dịch vụ môi giới | 165.921.872.912 | 279.808.025.220 |
| | | Cho vay | 100.000.000.000 | - |
| | | Doanh thu dịch vụ quản lý bất động sản | 7.409.541.922 | - |
| | | Lãi cho vay | 668.493.150 | - |
| | | Ký quỹ thực hiện dịch vụ | - | 24.000.000.000 |
| | | Phí thuê văn phòng | - | 474.632.550 |
| DXG | Công ty mẹ | Doanh thu dịch vụ phần mềm | 1.981.452.431 | - |
| | | Chi phí phân chia doanh thu | 1.886.454.305 | - |
| | | Doanh thu từ dịch vụ môi giới | 432.929.221 | 1.126.407.063 |
| | | Hoàn trả vốn HĐHTKD | - | 13.704.426.422 |
| Vicco | Công ty trong cùng tập đoàn | Chi phí thuê văn phòng | 4.439.850.300 | 3.849.105.420 |
| FBV | Công ty trong cùng tập đoàn | Nhận cung cấp dịch vụ | 140.818.348 | 1.189.846.355 |
| DTMB | Công ty trong cùng tập đoàn | Ký quỹ môi giới dự án | - | 9.200.000.000 |

Thu nhập của các thành viên của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc 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 |
| Thu nhập của các thành viên của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc | <u>2.067.000.000</u> | <u>2.830.869.866</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. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Các giao dịch trọng yếu khác của Công ty với các bên liên quan khác trong kỳ như sau:
(tiếp theo)

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán hợp nhất giữa niên độ, 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 | | | | |
| Hà An | Công ty trong cùng tập đoàn | Doanh thu dịch vụ môi giới | 851.596.081.993 | 702.882.227.680 |
| FBV | Công ty trong cùng tập đoàn | Doanh thu dịch vụ môi giới | 5.710.591.000 | 12.210.591.000 |
| DTMB | Công ty trong cùng tập đoàn | Doanh thu dịch vụ môi giới | - | 60.686.692.798 |
| DXG | Công ty mẹ | Doanh thu dịch vụ môi giới | - | 1.799.978.628 |
| | | | 857.306.672.993 | 777.579.490.106 |
| Phải thu khác | | | | |
| Hà An | Công ty trong cùng tập đoàn | Ký quỹ môi giới | 1.684.550.000.000 | 1.684.450.000.000 |
| | | Tạm hoàn ứng cho chủ đầu tư | 2.029.332.000.684 | 1.578.882.475.033 |
| | | Ký quỹ thuê mặt bằng | 600.000.000 | 500.000.000 |
| | | Lãi vay | 668.493.150 | - |
| Charm & CI | Công ty cùng tập đoàn | Ký quỹ môi giới dự án | 182.382.257.533 | 182.382.257.533 |
| FBV | Công ty cùng tập đoàn | Góp vốn theo HĐHTKD | 14.331.362.520 | 27.731.362.520 |
| DXG | Công ty mẹ | Ký quỹ | 9.583.744.458 | 9.633.744.458 |
| | | Chi hộ | 2.480.489.982 | 2.461.012.482 |
| DXI | Công ty cùng tập đoàn | Tiền đặt cọc, kí quỹ dự án | 3.500.000.000 | 3.500.000.000 |
| Vicco Sài Gòn | Công ty trong cùng tập đoàn | Tiền đặt cọc thuê văn phòng | 1.052.271.720 | 1.052.271.720 |
| | | | 3.928.480.620.047 | 3.490.593.123.746 |

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

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

| <i>Bên liên quan</i> | <i>Mối quan hệ</i> | <i>Nội dung nghiệp vụ</i> | <i>Ngày 30 tháng 6 năm 2022</i> | <i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i> |
|------------------------------------------------|-----------------------------|-------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|
| <i>VND</i> | | | | |
| <i>Trả trước cho người bán ngắn hạn</i> | | | | |
| FBV | Công ty trong cùng tập đoàn | Xây dựng nhà mẫu | 30.121.588.656 | 13.715.521.156 |
| DTMB | Công ty trong cùng tập đoàn | Trả trước dịch vụ môi giới | - | 1.320.282.500 |
| DXG | Công ty mẹ | Trả trước dịch vụ môi giới | - | 96.526.734 |
| | | | 30.121.588.656 | 15.132.330.390 |
| <i>Phải trả người bán ngắn hạn</i> | | | | |
| DXG | Công ty mẹ | Lợi nhuận phân chia từ HĐHTKD | 37.704.445.562 | 85.916.661.327 |
| Công ty Cổ phần Đất Xanh E&C | Công ty trong cùng tập đoàn | Chi phí dịch vụ dự án | 8.146.323.191 | 12.146.323.191 |
| Vicco Sài Gòn | Công ty trong cùng tập đoàn | Chi phí thuê văn phòng | 2.441.917.665 | 1.764.173.318 |
| Ha An | Công ty trong cùng tập đoàn | Chi phí thuê mặt bằng | 6.279.840 | 1.551.011.550 |
| | | | 48.298.966.258 | 101.378.169.386 |
| <i>Phải trả ngắn hạn khác</i> | | | | |
| DXG | Công ty mẹ | Góp vốn theo HĐHTKD | 103.913.184.000 | 124.913.184.000 |
| Hà Thuận Hùng | Công ty cùng Tập đoàn | Góp vốn theo HĐHTKD | 10.000.000.000 | 10.000.000.000 |
| Hà An | Công ty cùng tập đoàn | Thu hộ | 8.535.927.286 | 2.611.369.904 |
| FBV | Công ty trong cùng tập đoàn | Nhận ký quỹ | 50.000.000 | 50.000.000 |
| | | | 122.499.111.286 | 137.574.553.904 |

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. CÁC CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

Nhóm Công ty thuê văn phòng theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán hợp nhất giữa niên độ, 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 | 6.975.361.938 | 7.129.311.140 |
| Trên 1 đến 5 năm | 4.524.762.484 | 3.121.751.373 |
| TỔNG CỘNG | <u>11.500.124.422</u> | <u>10.251.062.513</u> |

35. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

Nhóm Công ty 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 Nhóm Công ty bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về sản phẩm và dịch vụ do Nhóm Công ty cung cấp. Các bộ phận theo khu vực địa lý là bộ phận báo cáo thứ yếu. Các hoạt động kinh doanh của Nhóm Công ty được tổ chức và quản lý theo tính chất của sản phẩm và dịch vụ do Nhóm Công ty 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.

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

Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh

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

35. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

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

| | Dịch vụ bất động sản | Đầu tư và phát triển dự án bất động sản | Loại trừ | Tổng cộng |
|-------------------------------------------------------------------|----------------------|-----------------------------------------|---------------------|---------------------------|
| | | | | VND |
| Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022 | | | | |
| Doanh thu thuần | | | | |
| Doanh thu hoạt động kinh doanh | 1.810.632.729.010 | 599.521.934.459 | (250.959.423.104) | 2.159.195.240.365 |
| Kết quả hoạt động kinh doanh | | | | |
| Lợi nhuận gộp của bộ phận | 1.138.833.813.623 | 212.492.833.019 | (39.813.796.656) | 1.311.512.849.986 |
| Chi phí không phân bổ | | | | (742.315.217.551) |
| Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh | | | | 569.197.632.435 |
| Doanh thu hoạt động tài chính | | | | 22.374.460.964 |
| Chi phí tài chính | | | | (54.788.478.211) |
| Lãi khác | | | | 10.208.162.758 |
| Lợi nhuận trước thuế | | | | 546.991.777.946 |
| Chi phí thuế TNDN | | | | (141.918.097.421) |
| Thu nhập thuế TNDN hoãn lại | | | | 69.638.347.702 |
| Lợi nhuận thuần sau thuế | | | | 474.712.028.227 |
| Lợi ích cổ đông không kiểm soát | | | | 176.214.814.464 |
| Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ | | | | 298.497.213.763 |
| Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 | | | | |
| Tài sản và công nợ | | | | |
| Tài sản bộ phận | 12.395.170.052.056 | 3.951.763.497.351 | (1.140.872.198.175) | 15.206.061.351.232 |
| Tài sản không phân bổ | | | | 1.895.606.490.397 |
| Tổng tài sản | | | | 17.101.667.841.629 |
| Công nợ bộ phận | 7.562.691.524.745 | 1.711.508.655.304 | (1.178.854.538.314) | 8.095.345.641.735 |
| Công nợ không phân bổ | | | | 637.539.898.492 |
| Tổng công nợ | | | | 8.732.885.540.227 |

Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản 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

35. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh (tiếp theo)

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

| | Dịch vụ bất động sản | Đầu tư và phát triển dự án bất động sản | Loại trừ | Tổng cộng |
|-------------------------------------------------------------------|----------------------|-----------------------------------------|---------------------|---------------------------|
| | | | | VND |
| Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021 | | | | |
| Doanh thu thuần | | | | |
| Doanh thu hoạt động kinh doanh | 2.186.135.074.811 | 306.332.369.978 | (364.705.163.688) | 2.127.762.281.101 |
| Kết quả hoạt động kinh doanh | | | | |
| Lợi nhuận gộp của bộ phận | 1.331.967.940.319 | 77.893.664.349 | (13.240.866.580) | 1.396.620.738.088 |
| Chi phí không phân bổ | | | | 838.716.798.603 |
| Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh | | | | 19.474.742.658 |
| Doanh thu hoạt động tài chính | | | | (29.718.728.057) |
| Chi phí tài chính | | | | 12.290.233.065 |
| Lợi nhuận khác | | | | 840.763.046.269 |
| Lợi nhuận trước thuế | | | | (187.702.954.996) |
| Chi phí thuế TNDN | | | | 574.492.123 |
| Thu nhập thuế TNDN hoãn lại | | | | 653.634.583.396 |
| Lợi nhuận thuần sau thuế | | | | 255.144.587.162 |
| Lợi ích cổ đông không kiểm soát | | | | 398.489.996.234 |
| Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ | | | | |
| Vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 | | | | |
| Tài sản và công nợ | | | | |
| Tài sản bộ phận | 10.829.143.847.306 | 2.092.308.581.851 | (1.396.215.902.663) | 11.525.236.526.494 |
| Tài sản không phân bổ | | | | 2.951.408.313.108 |
| Tổng tài sản | | | | 14.476.644.839.602 |
| Công nợ bộ phận | 6.865.284.545.915 | 695.485.780.274 | (1.383.700.677.342) | 6.177.069.648.847 |
| Công nợ không phân bổ | | | | 769.172.148.509 |
| Tổng công nợ | | | | 6.946.241.797.356 |

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. SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Không có sự kiện 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 Nhóm Công ty.



Phạm Võ Quang Đại
Người lập



Nguyễn Huỳnh Quang Tuấn
Kế toán trưởng



Phạm Thị Nguyên Thanh
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 8 năm 2022