

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ
PERIODIC INFORMATION DISCLOSURE

Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
- Sở Giao dịch Chứng khoán TP.HCM
To: - State Securities Commission of Vietnam
- Hochiminh Stock Exchange

- Tên tổ chức/Name of organization: Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh /Dat Xanh Real Estate Services Joint Stock Company
 - Mã chứng khoán/ Stock code: DXS
 - Địa chỉ/Address: Số 2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh/No. 2W Ung Van Khiem Street, Ward 25, Binh Thanh District, HCM City
 - Điện thoại liên hệ/Tel.: (028) 6252 5252 Fax: (028) 6285 3896
 - E-mail: ir.dxs@datxanhservices.vn
- Nội dung công bố thông tin/Contents of disclosure:
 - Báo cáo tài chính riêng soát xét bán niên năm 2023.
Interim separate financial statement for 6 months period ended 30 June of 2023
 - Báo cáo tài chính hợp nhất soát xét bán niên năm 2023.
Interim consolidated financial statement for 6 months period ended 30 June of 2023
 - Giải trình chênh lệch lợi nhuận sau thuế trên Báo cáo tài chính soát xét bán niên năm 2023.
Explanation of the profit after tax variance in the interim financial statements for the 6 months period ended 30 June of 2023
- Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 19/08/2023 tại đường dẫn: <https://ir.datxanhservices.vn/>
This information was published on the company's website on August 19th, 2023, as in the link: <https://ir.datxanhservices.vn/>

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố/We hereby certify that the information provided is true and correct and we bear the full responsibility to the law.

Nơi nhận/ Recipients:

- SSC, HOSE;
- Lưu Archived: VT, TC.

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



PHẠM THỊ NGUYỄN THANH

Tp. Hồ Chí Minh, 29 tháng 08 năm 2023

Ho Chi Minh City, August 29th, 2023

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 2023 của Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh.

Pursuant to the interim separate financial statements and the consolidated financial statements for the 6 months period ended 30 June of 2023 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 báo cáo tài chính hợp nhất soát xét bán niên năm 2023 so với cùng kỳ năm ngoái như sau:

Dat Xanh Real Estate Services Joint Stock Company (DXS) would like to explain the following variance in profit after tax in the interim separate and consolidated financial statements for the 6 months period ended 30 June of 2023 compared to the same period of last year:

Đơn vị tính/Unit: VND

Nội dung Items	Năm/Year 2023	Năm/Year 2022	Chênh lệch Variance
1. Lợi nhuận sau thuế/ <i>Net profit after tax</i> (BCTC riêng/ <i>Separate financial statement</i>)	(28,103,496,795) (28.103.496.795)	122,190,020,114 122.190.020.114	NA
2. Lợi nhuận sau thuế/ <i>Net profit after tax</i> (BCTC hợp nhất/ <i>Consolidated financial statement</i>)	(61,199,035,273) (61.199.035.273)	474,712,028,227 474.712.028.227	NA
2.1. Lợi nhuận sau thuế thuộc về cổ đông Công ty mẹ <i>Net profit after tax attributable to shareholders of the parent</i>	(57,741,915,487) (57.741.915.487)	298,497,213,763 298.497.213.763	NA



Nội dung Items	Năm/Year 2023	Năm/Year 2022	Chênh lệch Variance
2.2. Lợi nhuận sau thuế của cổ đồng không kiểm soát	(3,457,119,786)	176,214,814,464	NA
<i>Net profit after tax attributable to non-controlling interests</i>	<i>(3.457.119.786)</i>	<i>176.214.814.464</i>	

Nguyên nhân/Reasons:

Tại Báo cáo tài chính công ty mẹ và Báo cáo tài chính hợp nhất soát xét bán niên năm 2023, chỉ tiêu lợi nhuận sau thuế chuyển từ lãi ở giai đoạn 6 tháng đầu năm 2022 sang lỗ ở cùng kỳ năm 2023. Nguyên nhân do tình hình khó khăn chung của thị trường ảnh hưởng đến lĩnh vực bất động sản dẫn đến doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ sụt giảm mạnh.
In the interim separate and consolidated financial statements for the 6 months period of 2023, profit after tax decreased from a profit in the first half of 2022 to a loss in the same period of 2023. The reason was a general difficult market situation affecting the real estate sector, which leading to a significant decline in sales revenue.

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 2023



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

10
20
H
15
VI
CH VỤ
XANH
SDN:

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 năm 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 năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Nguyễn Trường Sơn	Chủ tịch	
Ông Trần Quốc Thịnh	Phó Chủ tịch	
Ông Phạm Anh Khởi	Thành viên	
Ông Hà Đức Hiếu	Thành viên	bổ nhiệm ngày 17 tháng 8 năm 2023
Ông Trần Thanh Tân	Thành viên độc lập	
Ông Dương Văn Bắc	Thành viên	từ nhiệm ngày 23 tháng 5 năm 2023

ỦY BAN KIỂM TOÁN

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

Ông Trần Thanh Tân	Trưởng ban	
Ông Dương Văn Bắc	Thành viên	từ nhiệm ngày 23 tháng 5 năm 2023

TỔNG GIÁM ĐỐC

Tổng Giám đốc trong năm 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 năm 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") 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 2023.

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 sáu tháng phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 đã 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 2023, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 Nguyên Thanh
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2023

Số tham chiếu: 11950710/66924334-HN/LR

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 2023 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 2023, 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 kèm theo.

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 2023, 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



Trần Văn Dũng
Phó Tổng Giám đốc

Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số: 3021-2019-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2023

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		15.011.462.272.906	15.672.588.529.439
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	5	233.985.502.244	492.524.780.081
111	1. Tiền		109.493.257.700	187.892.248.942
112	2. Các khoản tương đương tiền		124.492.244.544	304.632.531.139
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		104.658.894.249	170.935.950.382
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6	104.658.894.249	170.935.950.382
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		10.495.562.427.035	10.656.648.287.922
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7	1.325.017.230.557	1.422.181.900.422
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	8	767.239.133.197	740.404.456.224
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	9	169.590.481.601	214.246.910.004
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	10	8.368.952.038.868	8.408.433.844.235
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	11	(135.266.928.185)	(128.649.293.960)
139	6. Tài sản thiếu chờ xử lý		30.470.997	30.470.997
140	IV. Hàng tồn kho		4.023.893.930.314	4.189.882.654.449
141	1. Hàng tồn kho	12	4.023.893.930.314	4.189.882.654.449
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		153.361.519.064	162.596.856.605
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	18	133.825.880.417	152.325.481.595
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		13.732.546.239	5.896.652.199
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		5.803.092.408	4.374.722.811

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		971.741.301.443	929.670.632.102
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		166.516.466.238	94.043.971.835
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	9	32.226.678.403	-
216	2. Phải thu dài hạn khác	10	134.289.787.835	94.043.971.835
220	II. Tài sản cố định		192.351.865.752	204.112.321.305
221	1. Tài sản cố định hữu hình	13	133.301.144.481	141.641.506.151
222	Nguyên giá		204.790.353.097	204.001.073.289
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(71.489.208.616)	(62.359.567.138)
227	2. Tài sản cố định vô hình	14	59.050.721.271	62.470.815.154
228	Nguyên giá		83.917.015.339	81.977.645.339
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(24.866.294.068)	(19.506.830.185)
230	III. Bất động sản đầu tư	15	40.960.477.966	45.343.605.811
231	1. Nguyên giá		44.500.093.415	48.480.484.310
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(3.539.615.449)	(3.136.878.499)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		124.916.679.556	117.210.403.551
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	16	124.916.679.556	117.210.403.551
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	17	192.539.653.401	201.389.524.468
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết		167.539.653.401	176.389.524.468
255	2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		25.000.000.000	25.000.000.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		254.456.158.530	267.570.805.132
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	18	64.487.945.090	67.180.437.552
262	2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	33.3	43.263.955.382	43.181.697.944
269	3. Lợi thế thương mại	19	146.704.258.058	157.208.669.636
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		15.983.203.574.349	16.602.259.161.541

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		7.735.305.064.954	8.317.375.297.055
310	I. Nợ ngắn hạn		7.092.077.278.715	7.349.628.744.151
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	20	278.276.260.992	499.958.951.517
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	21	404.295.137.317	395.999.259.950
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	22	264.800.940.683	274.874.049.640
314	4. Phải trả người lao động		86.037.106.235	102.561.131.916
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	23	402.147.374.728	428.042.072.402
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	24	136.733.405.371	164.990.324.168
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	25	3.782.861.831.188	3.956.844.245.178
320	8. Vay ngắn hạn	26	1.579.005.854.204	1.375.404.881.092
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		157.919.367.997	150.953.828.288
330	II. Nợ dài hạn		643.227.786.239	967.746.552.904
337	1. Phải trả dài hạn khác		160.000.000	300.000.000
338	2. Vay dài hạn	26	620.168.693.773	942.178.933.673
341	3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	33.3	22.899.092.466	25.267.619.231
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		8.247.898.509.395	8.284.883.864.486
410	I. Vốn chủ sở hữu	27.1	8.247.898.509.395	8.284.883.864.486
411	1. Vốn cổ phần		4.531.223.770.000	4.531.223.770.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		4.531.223.770.000	4.531.223.770.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		804.503.548.710	804.503.548.710
414	3. Vốn khác của chủ sở hữu		24.503.464.043	24.503.464.043
418	4. Quỹ đầu tư phát triển		6.193.919.585	6.193.919.585
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		611.549.124.826	679.563.765.370
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		669.291.040.313	335.034.697.728
421b	- (Lỗ) lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		(57.741.915.487)	344.529.067.642
429	6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		2.269.924.682.231	2.238.895.396.778
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		15.983.203.574.349	16.602.259.161.541

Lê Phương Đan Thư
Người lập

Nguyễn Huỳnh Quang Tuấn
Kế toán trưởng

Phạm Thị Nguyên Thanh
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 8 năm 2023

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 2023

VND

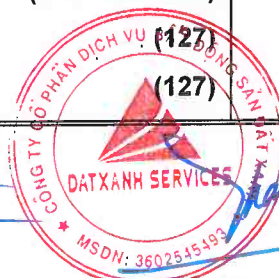
Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	28.1	991.273.778.372	2.177.256.512.638
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	28.1	-	(18.061.272.273)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	28.1	991.273.778.372	2.159.195.240.365
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	29	(708.283.105.559)	(847.682.390.379)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		282.990.672.813	1.311.512.849.986
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	28.2	19.976.686.635	22.374.460.964
22	7. Chi phí tài chính	30	(73.898.119.610)	(54.788.478.211)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(68.927.004.957)	(54.582.349.692)
24	8. Phần lỗ trong công ty liên kết	17.2	(8.585.471.067)	-
25	9. Chi phí bán hàng	31	(145.012.228.581)	(447.009.071.519)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	31	(121.681.686.237)	(295.306.146.032)
30	11. (Lỗ) lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		(46.210.146.047)	536.783.615.188
31	12. Thu nhập khác	32	20.027.962.947	23.505.749.637
32	13. Chi phí khác	32	(19.048.618.444)	(13.297.586.879)
40	14. Lợi nhuận khác	32	979.344.503	10.208.162.758
50	15. Tổng (lỗ) lợi nhuận kế toán trước thuế		(45.230.801.544)	546.991.777.946
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	33.1	(18.419.017.932)	(141.918.097.421)
52	17. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	33.3	2.450.784.203	69.638.347.702
60	18. (Lỗ) lợi nhuận sau thuế TNDN		(61.199.035.273)	474.712.028.227
61	19. (Lỗ) lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ		(57.741.915.487)	298.497.213.763
62	20. (Lỗ) lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		(3.457.119.786)	176.214.814.464
70	21. (Lỗ) lãi cơ bản trên cổ phiếu	27.4		711
71	22. (Lỗ) lãi suy giảm trên cổ phiếu	27.4		711

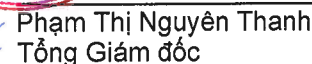


Lê Phương Đan Thư
Người lập



Nguyễn Huỳnh Quang Tuân
Kế toán trưởng




Phạm Thị Nguyên Thanh
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 8 năm 2023

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023


VND


Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
01	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
	Tổng (lỗ) lợi nhuận kế toán trước thuế		(45.230.801.544)	546.991.777.946
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn	13,14, 15, 19	25.661.945.946	26.607.269.262
03	Các khoản dự phòng		6.617.634.225	28.325.414.975
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(11.789.706.915)	(22.374.460.964)
06	Chi phí lãi vay	30	68.927.004.957	54.582.349.692
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		44.186.076.669	634.132.350.911
09	Giảm (tăng) các khoản phải thu		51.500.828.514	(1.138.518.108.091)
10	Giảm (tăng) hàng tồn kho		165.988.724.135	(1.527.767.450.961)
11	(Giảm) tăng các khoản phải trả		(421.437.846.626)	845.721.816.226
12	Giảm (tăng) chi phí trả trước		21.192.093.640	(103.780.624.959)
14	Tiền lãi vay đã trả		(96.469.530.511)	(60.141.820.518)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	22	(17.513.154.862)	(135.011.693.279)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(4.712.740.252)	(21.928.017.706)
20	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh		(257.265.549.293)	(1.507.293.548.377)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định		(7.346.719.392)	(54.829.945.413)
22	Tiền thu từ thanh lý tài sản cố định		2.374.850.679	-
23	Tiền chi cho vay, gửi ngân hàng có kỳ hạn		(24.081.192.214)	(292.786.762.011)
24	Tiền thu hồi từ tiền cho vay, gửi có kỳ hạn		102.787.998.347	162.040.000.000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(2.522.007.039)	-
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	59.942.468.732
27	Tiền thu lãi tiền gửi và cho vay		28.040.584.508	20.906.603.915
30	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động đầu tư		99.253.514.889	(104.727.634.777)

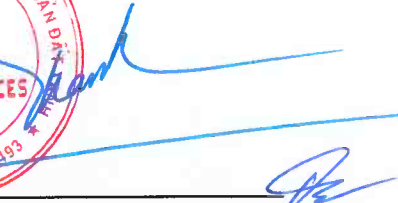
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Nhận vốn góp từ cổ đông không kiểm soát	27.1	44.298.000.000	62.863.400.000
32	Trả lại vốn góp cho cổ đông không kiểm soát	27.1	(3.920.000.000)	-
33	Tiền thu từ đi vay	26	748.564.193.640	2.187.614.112.211
34	Tiền trả nợ gốc vay	26	(867.798.460.428)	(849.162.344.374)
36	Cổ tức đã trả		(21.670.976.645)	(37.356.070.175)
40	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động tài chính		(100.527.243.433)	1.363.959.097.662
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ		(258.539.277.837)	(248.062.085.492)
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		492.524.780.081	1.632.448.195.489
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	5	233.985.502.244	1.384.386.109.997


Lê Phương Đan Thư
Người lập


Nguyễn Huỳnh Quang Tuấn
Kế toán trưởng


Phạm Thị Nguyễn Thanh
Tổng Giám đốc



Ngày 29 tháng 8 năm 2023

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 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-SGDHCM do SGDCKHCM cấp ngày 25 tháng 6 năm 2021.

Hoạt động kinh doanh chính trong năm 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 2023 là 2.133 (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 3.340).

Cơ cấu tổ chức

Cơ cấu tổ chức của Công ty bao gồm 12 công ty con trực tiếp và 44 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 2023	Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022
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 Regal Group (trước đây là Công ty Cổ phần Đất Xanh Miền Trung) (“Regal Group”)	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	55	55
(3) 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
(4) Công ty Cổ phần Bất động sản GPT (trước đây là Công ty Cổ phần Đất Xanh Premium) (“GPT”)	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	59	59
(5) Công ty Cổ phần Bất động sản Linkgroup (“Linkgroup”)	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	80,47	80,47
(6) Công ty Cổ phần DXMD Việt Nam (“DXMD Việt Nam”)	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	61	61
(7) 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 2023 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 2023	Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022
Lĩnh vực kinh doanh và môi giới bất động sản (tiếp theo)				
(8) Công ty Cổ phần Tiptek ("Tiptek")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	64,9	64,9
(9) Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Bất động sản Tây Nam ("Bất động sản Tây Nam")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(10) Công ty Cổ phần Địa ốc Viethomes ("Viethomes")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(11) Công ty Cổ phần Bất động sản Bắc Trung Bộ ("BDS Bắc Trung Bộ")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(12) Công ty Cổ phần Bất động sản Duyên Hải ("BDS Duyên Hải")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(13) Công ty Cổ phần Bất Động Sản Bắc Bộ ("BDS Bắc Bộ")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(14) 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
(15) 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
(16) 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
(17) Công ty Cổ phần Bất động sản S-Homes Group ("S-Homes")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	87	87
(18) Công ty TNHH Nhà Ở Ngay ("Nhà Ở Ngay")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	99	99
(19) Công ty Cổ phần Bất động sản Indochine ("Indochine")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(20) 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
(21) Công ty Cổ phần Bất động sản Nam Miền Trung ("Nam Miền Trung")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(22) Công ty TNHH MTV Smart City ("Smart City")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	100	100
(23) Công ty TNHH MTV Smart Property ("Smart Property")	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 2023 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 2023	Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022
			Lĩnh vực kinh doanh và môi giới bất động sản (tiếp theo)	
(24) Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Emerald ("BDS Emerald")	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	51	51
(25) Công ty TNHH MTV Phát triển Đô thị Quảng Ngãi ("Đô thị Quảng Ngãi")	Kinh doanh BDS	Đang hoạt động	100	100
(26) Công ty TNHH Phát triển Đô thị Quảng Bình ("Đô thị Quảng Bình")	Kinh doanh BDS	Đang hoạt động	100	100
(27) Công ty TNHH MTV Regal Hotel & Resort ("Regal Hotel")	Kinh doanh BDS	Đang hoạt động	100	100
(28) Công ty Cổ phần Bất động sản Cần Thơ ("BDS Cần Thơ")	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	78	51
(29) Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Nam Miền Tây ("BDS Nam Miền Tây")	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	51	51
(30) Công ty Cổ phần Bất động sản Bắc Miền Tây ("BDS Bắc Miền Tây")	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	51	51
(31) Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Duyên Hải Miền Tây ("Duyên Hải Miền Tây")	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	51	51
(32) Công ty Cổ phần Cửa Long Homes ("Cửa Long Homes")	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	51	51
(33) Công ty Cổ phần Bất động sản VN Smarthomes ("VN Smarthomes")	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	53	53
(34) Công ty TNHH Đầu tư Linkland ("Đầu tư Linkland")	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	100	100
(35) Công ty Cổ phần Bất động sản Link House ("Linkhouse")	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	51	51
(36) Công ty Cổ phần Bất động sản Link House Tây Nam ("Linkhouse Tây Nam")	Kinh doanh và môi giới BDS	Đã giải thể	-	51
(37) Công ty Cổ phần Bất động sản Link House Miền Trung ("Linkhouse Miền Trung")	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	51	51
(38) Công ty Cổ phần Công nghệ Dịch vụ Môi giới Ohio ("Ohio")	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	90	90
(39) Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư LinkLand ("Dịch vụ LinkLand")	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	-	51
(40) Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Ngọc Lễ ("Ngọc Lễ")	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	75	75

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 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 2023	Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022
Lĩnh vực kinh doanh và môi giới bất động sản (tiếp theo)				
(41) Công ty Cổ phần Bất động sản Ecohome ("Ecohome")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	99,80	99,80
(42) Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ DN Premium ("DN Premium")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(43) Công ty Cổ phần Bất động sản City Invest ("City Invest")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	55	55
(44) Công ty Cổ phần Địa ốc Tây Nguyên ("Địa Ốc Tây Nguyên")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(45) Công ty Cổ phần Propcom ("Propcom")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	99	99
(46) Công ty Cổ phần Dịch vụ Asahi Luxstay ("Asahi Luxstay")	Kinh doanh dịch vụ BĐS	Đang hoạt động	51	-
(47) Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản DMH Group ("DMH")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	51	-
Lĩnh vực khác				
(48) 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
(49) Công ty cổ phần Công nghệ Ihouzz ("Ihouzz")	Phát triển công nghệ	Đang hoạt động	53	53
(50) Công ty Cổ phần Dịch vụ Tài chính Bất động sản Tulip ("Tulip")	Dịch vụ tài chính	Đang hoạt động	60	60
(51) Công ty TNHH Tư vấn S-Media ("S-Media")	Truyền thông quảng cáo	Đang hoạt động	99	99
(52) Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư S-Advices ("S-Advices")	Tư vấn quản lý, đầu tư	Đang hoạt động	98	98
(53) Công ty TNHH S-O Farm ("S-O Farm")	Nông nghiệp	Đang hoạt động	98	98
(54) Công ty TNHH Công Nghệ S-Tech ("S-Tech")	Phát triển công nghệ	Đang hoạt động	100	100
(55) Công ty TNHH Regal Food ("Regal Food")	Bán lẻ thực phẩm	Đang hoạt động	100	100
(56) 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 2023 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 Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam, 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 và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 giữa niên độ bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.

2.4 *Đơn vị tiền tệ trong kế toán*

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ được lập bằng đơn vị tiền tệ trong kế toán của 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 của Công ty và các công ty con cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023.

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 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 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 2023 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 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 |
| Chi phí các công trình xây dựng dở dang | - giá vốn nguyên vật liệu và lao động trực tiếp cộng chi phí sản xuất chung có liên quan theo phương pháp bình quân gia quyền |

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.3 Các khoản phải thu

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

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

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

3.5 Tài sản 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
Tài sản cố định khác	3 - 5 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.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.7 *Bất động sản đầu tư*

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá, 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.

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 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 năm khi phát sinh ngoại trừ các khoản được vốn hóa như theo nội dung của đoạn tiếp theo.

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

3.9 *Chi phí trả trước*

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 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*

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

Nếu việc mua lại công ty con không phải là giao dịch hợp nhất kinh doanh, giao dịch đó được hạch toán như là một giao dịch mua một nhóm các tài sản và nợ phải trả. Giá phí mua được phân bổ vào các tài sản và nợ phải trả dựa trên giá trị hợp lý tương ứng của các tài sản và nợ phải trả, và không có lợi thế thương mại hay thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận. Hợp nhất kinh doanh được hạch toán theo phương pháp giá mua. Giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm giá trị hợp lý tại ngày diễn ra trao đổi của các tài sản đem trao đổi, các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận và các công cụ vốn do bên mua phát hành để đổi lấy quyền kiểm soát bên bị mua, và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh. Tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và nợ tiềm tàng đã thừa nhận trong giao dịch hợp nhất kinh doanh sẽ được ghi nhận ban đầu 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 với phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý thuần của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận. Nếu giá gốc từ việc hợp nhất kinh doanh thấp hơn giá trị hợp lý của tài sản thuần của công ty con được mua, khoản chênh lệch được ghi nhận trực tiếp vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất. Sau khi ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định giá trị bằng giá gốc 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 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 so với số phân bổ hàng kỳ 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 của công ty liên kết sau khi mua.

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

Báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng kỳ với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.12 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác và đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

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

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc. Sau khi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Các khoản suy giảm giá trị của khoản đầu tư nếu phát sinh được hạch toán vào chi phí tài chính trong năm 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 năm.

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 năm 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 2023 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 kỳ kế toán sáu tháng 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 năm 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.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất ngoại giữa niên độ 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 2023 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 (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

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

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

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 kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

3.18 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 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

4. SỰ KIỆN QUAN TRỌNG TRONG KỲ

Kế hoạch phát hành cổ phiếu

Vào ngày 26 tháng 5 năm 2023, HĐQT của Công ty đã thông qua kế hoạch phát hành 121.000.000 cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu với mệnh giá là 10.000 VND/cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu theo Nghị quyết HĐQT số 04_02/2023/NQ-DXS/HĐQT. Vào ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Công ty đang trong quá trình thực hiện các công việc cần thiết nhằm hoàn tất việc phát hành các cổ phiếu này.

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023, HĐQT của Công ty đã thông qua việc triển khai phương án phát hành 5.000.000 cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động năm 2023 ("ESOP") với mệnh giá là 10.000 VND/cổ phiếu theo Nghị quyết HĐQT số 05_02/2023/NQ-DXS/HĐQT. Tổng giá trị phát hành cổ phiếu ESOP theo mệnh giá là 50.000.000.000 VND được trích từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của năm tài chính 2022. Vào ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Công ty đang trong quá trình thực hiện các công việc cần thiết nhằm hoàn tất việc phát hành các cổ phiếu này.

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
Tiền mặt	3.555.409.055	2.309.337.435
Tiền gửi ngân hàng	105.937.848.645	185.582.911.507
Các khoản tương đương tiền (*)	<u>124.492.244.544</u>	<u>304.632.531.139</u>
TỔNG CỘNG (**)	<u>233.985.502.244</u>	<u>492.524.780.081</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 - 6%/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 26*).

(**) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, số dư tiền gửi ngân hàng và tương đương tiền trị giá 10.867.010.895 VND được tạm khóa bởi ngân hàng theo mục đích sử dụng của dự án bất động sản.

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 26*).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 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 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Phải thu từ bên khác	580.851.388.641	661.966.968.057
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 34)	<u>744.165.841.916</u>	<u>760.214.932.365</u>
TỔNG CỘNG	1.325.017.230.557	1.422.181.900.422
Dự phòng phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 11)	<u>(77.926.009.519)</u>	<u>(75.283.820.288)</u>
GIÁ TRỊ THUẦN	<u>1.247.091.221.038</u>	<u>1.346.898.080.134</u>

8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Trả trước cho nhà cung cấp	717.765.969.464	740.404.456.224
Trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh số 34)	<u>49.473.163.733</u>	<u>-</u>
TỔNG CỘNG	<u>767.239.133.197</u>	<u>740.404.456.224</u>

9. PHẢI THU VỀ CHO VAY

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Ngắn hạn	169.590.481.601	214.246.910.004
Cho vay bên liên quan (Thuyết minh số 34)	68.657.481.597	100.000.000.000
Ông Nguyễn Khắc Vinh	78.200.000.000	78.200.000.000
Khác	<u>22.733.000.004</u>	<u>36.046.910.004</u>
Dài hạn	32.226.678.403	-
Cho vay bên liên quan (Thuyết minh số 34)	31.342.518.403	-
Khác	<u>884.160.000</u>	<u>-</u>
TỔNG CỘNG	<u>201.817.160.004</u>	<u>214.246.910.004</u>

Các khoản cho vay ngắn hạn có kỳ hạn không quá 12 tháng và hưởng lãi suất từ 10% đến 13%/năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

10. PHẢI THU KHÁC

	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
		VND
Ngắn hạn		
Ký quỹ, ký cược cho các hợp đồng tiếp thị và phân phối dự án bất động sản	5.061.424.559.445	4.966.507.869.155
Tạm hoàn ứng cho chủ đầu tư - Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hà An ("Hà An")	2.319.570.159.567	2.029.332.000.684
Vốn góp theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD")	172.379.839.634	132.604.004.220
Tạm ứng đầu tư	100.707.841.006	53.432.214.064
Tạm ứng nhân viên	435.212.698.250	397.688.385.385
Khác	279.656.940.966	828.869.370.727
	8.368.952.038.868	8.408.433.844.235
Dài hạn		
Vốn góp của các HĐHTKD	71.000.372.835	14.185.405.800
Ký quỹ, ký cược	63.189.415.000	20.739.230.000
Khác	100.000.000	59.119.336.035
	134.289.787.835	94.043.971.835
TỔNG CỘNG	8.503.241.826.703	8.502.477.816.070
Dự phòng phải thu khác (Thuyết minh số 11)	(57.340.918.666)	(53.365.473.672)
GIÁ TRỊ THUẦN	8.445.900.908.037	8.449.112.342.398
Trong đó:		
<i>Phải thu các bên liên quan</i> (Thuyết minh số 34)	5.396.065.444.592	5.408.354.478.918
<i>Phải thu các bên khác</i>	3.107.176.382.111	3.094.123.337.152



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 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 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Dự phòng phải thu của khách hàng	77.926.009.519	75.283.820.288
Dự phòng các khoản ký quỹ, tạm ứng	57.340.918.666	53.365.473.672
TỔNG CỘNG	135.266.928.185	128.649.293.960

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 2023	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
Số đầu kỳ	128.649.293.960	352.930.518.905
Cộng: Dự phòng trích lập trong năm	7.352.705.943	30.315.414.975
Trừ: Giảm do thanh lý công ty con	-	(321.531.124.729)
Trừ: Hoàn nhập dự phòng trong năm	(735.071.718)	(1.990.000.000)
Số cuối kỳ	<u>135.266.928.185</u>	<u>59.724.809.151</u>

12. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Bất động sản dở dang (*)	3.534.622.381.357	3.756.354.976.982
Bất động sản hàng hóa	407.256.361.633	347.796.141.314
Bất động sản thành phẩm	16.183.294.485	16.183.294.485
Khác	65.831.892.839	69.548.241.668
TỔNG CỘNG	4.023.893.930.314	4.189.882.654.449

(*) Ngày 30 tháng 6 năm 2023 chủ yếu bao gồm tiền sử dụng đất, chi phí giải phóng mặt bằng, chi phí xây dựng và phát triển dự án Bảo Ninh 1, 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 26.1 và 26.2).

Chi phí lãi vay vốn hóa

Trong năm, Nhóm Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là 54.888.508.528 VND (cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022: 12.060.183.529 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

						VND
	<i>Nhà cửa và vật kiến trúc</i>	<i>Máy móc, thiết bị</i>	<i>Phương tiện vận tải</i>	<i>Thiết bị văn phòng</i>	<i>Tài sản cố định khác</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	100.843.197.137	4.685.435.763	82.755.988.315	13.085.649.228	2.630.802.846	204.001.073.289
Mua mới trong kỳ	379.966.282	1.301.498.000	-	-	-	1.681.464.282
Thanh lý	(710.057.200)	(124.499.999)	-	(57.627.275)	-	(892.184.474)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023	<u>100.513.106.219</u>	<u>5.862.433.764</u>	<u>82.755.988.315</u>	<u>13.028.021.953</u>	<u>2.630.802.846</u>	<u>204.790.353.097</u>
<i>Trong đó:</i>						
<i>Đã khấu hao hết</i>	-	-	5.693.744.001	1.047.797.408	386.886.818	7.128.428.227
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	(9.231.913.110)	234.801.510	(44.630.589.034)	(7.294.328.063)	(1.437.538.441)	(62.359.567.138)
Khấu hao trong kỳ	(2.261.106.040)	(775.952.579)	(5.057.528.108)	(1.067.296.811)	(233.449.997)	(9.395.333.535)
Thanh lý	93.317.488	114.747.294	-	57.627.275	-	265.692.057
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023	<u>(11.399.701.662)</u>	<u>(426.403.775)</u>	<u>(49.688.117.142)</u>	<u>(8.303.997.599)</u>	<u>(1.670.988.438)</u>	<u>(71.489.208.616)</u>
Giá trị còn lại:						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	<u>91.611.284.027</u>	<u>4.920.237.273</u>	<u>38.125.399.281</u>	<u>5.791.321.165</u>	<u>1.193.264.405</u>	<u>141.641.506.151</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023	<u>89.113.404.557</u>	<u>5.436.029.989</u>	<u>33.067.871.173</u>	<u>4.724.024.354</u>	<u>959.814.408</u>	<u>133.301.144.481</u>
<i>Trong đó:</i>						
<i>Tài sản sử dụng để thế chấp (Thuyết minh số 26.1 và 26.2)</i>	-	-	31.280.961.527	-	-	31.280.961.527

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

14. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Phần mềm</i>	<i>Tài sản khác</i>	<i>VND</i> <i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	34.785.555.399	46.927.089.940	265.000.000	81.977.645.339
Mua mới	-	1.939.370.000	-	1.939.370.000
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023	<u>34.785.555.399</u>	<u>48.866.459.940</u>	<u>265.000.000</u>	<u>83.917.015.339</u>
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	-	(19.429.341.145)	(77.489.040)	(19.506.830.185)
Hao mòn trong kỳ	-	(5.349.116.107)	(10.347.776)	(5.359.463.883)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023	<u>-</u>	<u>(24.778.457.252)</u>	<u>(87.836.816)</u>	<u>(24.866.294.068)</u>
Giá trị còn lại:				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	<u>34.785.555.399</u>	<u>27.497.748.795</u>	<u>187.510.960</u>	<u>62.470.815.154</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023	<u>34.785.555.399</u>	<u>24.088.002.688</u>	<u>177.163.184</u>	<u>59.050.721.271</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	VND
	<i>Nhà cửa và vật kiến trúc</i>
Nguyên giá:	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	48.480.484.310
Thanh lý	<u>(3.980.390.895)</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023	<u>44.500.093.415</u>
Giá trị khấu hao lũy kế:	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	(3.136.878.499)
Khấu hao trong kỳ	(863.633.281)
Thanh lý	<u>460.896.331</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023	<u>(3.539.615.449)</u>
Giá trị còn lại:	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	<u>45.343.605.811</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023	<u>40.960.477.966</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>Ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	2.024.155.940	1.164.175.753
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong kỳ	948.676.019	846.852.003

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 2023. 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 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
Xây dựng văn phòng	98.616.081.212	87.716.214.821
Chi phí phát triển phần mềm	24.495.063.418	23.032.623.015
Khác	<u>1.805.534.926</u>	<u>6.461.565.715</u>
TỔNG CỘNG	<u>124.916.679.556</u>	<u>117.210.403.551</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

17. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Đầu tư vào công ty liên kết (Thuyết minh số 17.1)	167.539.653.401	176.389.524.468
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (Thuyết minh số 17.2)	25.000.000.000	25.000.000.000
TỔNG CỘNG	<u>192.539.653.401</u>	<u>201.389.524.468</u>

17.1 Đầu tư vào công ty liên kết

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

Tên công ty liên kết	Lĩnh vực kinh doanh	Ngày 30 tháng 6 năm 2023		Ngày 31 tháng 12 năm 2022	
		Tỷ lệ lợi ích %	Giá trị ghi số VND	Tỷ lệ lợi ích %	Giá trị ghi số VND
Đất xanh Miền Nam (*)	Kinh doanh và môi giới BĐS	49	144.525.124.468	49	144.525.124.468
Công ty TNHH Đầu tư Lê Gia Newland (**)	Kinh doanh BĐS	40	31.600.000.000	40	31.600.000.000
Công ty TNHH REIC ("REIC")	Kinh doanh BĐS	-	-	21	264.400.000
TỔNG CỘNG			<u>176.125.124.468</u>		<u>176.389.524.468</u>

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

17.1 Đầu tư vào công ty liên kết (tiếp theo)

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

VND

Giá gốc khoản đầu tư:

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	176.389.524.468
Thanh lý REIC	<u>(264.400.000)</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023	<u>176.125.124.468</u>

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

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	-
Phần lỗ từ công ty liên kết trong kỳ	<u>(8.585.471.067)</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023	<u>(8.585.471.067)</u>

Giá trị còn lại:

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	<u>176.389.524.468</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023	<u>167.539.653.401</u>

17.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn thể hiện các khoản trái phiếu của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam và Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam. Các trái phiếu này có thời hạn từ bảy (7) năm đến mười (10) năm và hưởng lãi suất tham chiếu +1%/năm.

18. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Ngắn hạn	133.825.880.417	152.325.481.595
Chi phí hoa hồng môi giới	102.855.370.034	131.774.676.900
Công cụ, dụng cụ	1.617.857.714	3.691.420.235
Chi phí thuê văn phòng	576.535.583	2.098.095.699
Khác	28.776.117.086	14.761.288.761
Dài hạn	64.487.945.090	67.180.437.552
Chi phí hoa hồng môi giới, nhà mẫu	38.490.651.724	14.752.096.987
Chi phí sửa chữa văn phòng	6.739.003.205	9.836.596.517
Công cụ, dụng cụ	5.089.669.555	10.978.673.796
Khác	14.168.620.606	31.613.070.252
TỔNG CỘNG	<u>198.313.825.507</u>	<u>219.505.919.147</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

19. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

VND

Nguyên giá:

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 210.088.231.451

Phân bổ lũy kế:

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 (52.879.561.815)

Phân bổ trong kỳ (10.504.411.578)

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 (63.383.973.393)

Giá trị còn lại:

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 157.208.669.636

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 146.704.258.058

20. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Phải trả nhà cung cấp	266.814.334.183	299.039.855.059
- Công ty Cổ phần Vinaconex 25	32.160.025.942	33.660.025.942
- Công ty Cổ phần Vật tư Thiết bị và Đầu tư Xây dựng M.E.I	29.737.440.955	30.737.440.955
- Khác	204.916.867.286	234.642.388.162
Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 34)	11.461.926.809	200.919.096.458
TỔNG CỘNG	<u>278.276.260.992</u>	<u>499.958.951.517</u>

21. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Cá nhân mua căn hộ và đất nền trả tiền trước	363.468.459.270	331.055.621.697
Khách hàng khác trả tiền trước	22.546.080.379	64.943.638.253
Các bên liên quan trả tiền trước (Thuyết minh số 34)	18.280.597.668	-
TỔNG CỘNG	<u>404.295.137.317</u>	<u>395.999.259.950</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

22. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	Giảm do thanh lý công ty con	VND Ngày 30 tháng 6 năm 2023
Thuế thu nhập doanh nghiệp	174.380.983.552	18.419.017.932	(17.513.154.862)	-	175.286.846.622
Thuế giá trị gia tăng	80.668.087.713	74.144.278.944	(74.172.233.887)	(1.630.453.346)	79.009.679.424
Thuế thu nhập cá nhân	19.552.302.454	16.910.801.752	(25.053.169.755)	(1.439.001.324)	9.970.933.127
Khác	272.675.921	1.846.791.691	(1.585.986.102)	-	533.481.510
TỔNG CỘNG	274.874.049.640	111.320.890.319	(118.324.544.606)	(3.069.454.670)	264.800.940.683

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

23. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Chi phí xây dựng dự án	234.306.441.158	217.029.609.489
Chi phí hỗ trợ lãi suất	94.554.142.646	122.096.668.200
Phí môi giới	32.175.166.503	52.213.261.991
Lương thưởng	5.686.148.744	8.798.189.037
Chi phí quảng cáo	61.101.479	5.517.524.972
Khác	35.364.374.198	22.386.818.713
TỔNG CỘNG	<u>402.147.374.728</u>	<u>428.042.072.402</u>

24. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

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

25. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Thu hộ cho chủ đầu tư	3.312.511.569.666	3.556.728.879.146
Nhận góp vốn theo HDHTKD	250.730.343.957	145.727.761.452
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	112.572.070.933	69.926.212.486
Nhận đặt cọc của khách hàng mua bất động sản	15.813.703.543	36.212.533.170
Khác	91.234.143.089	148.248.858.924
TỔNG CỘNG	<u>3.782.861.831.188</u>	<u>3.956.844.245.178</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i> Phải trả bên khác</i>	<i>3.558.568.647.188</i>	<i>3.837.879.427.470</i>
<i> Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 34)</i>	<i>224.293.184.000</i>	<i>118.964.817.708</i>

26. VAY

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Ngắn hạn	1.579.005.854.204	1.375.404.881.092
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 26.1)	799.873.370.983	799.606.873.853
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 26.2)	771.819.002.764	568.876.891.510
Vay bên khác	7.313.480.457	6.921.115.729
Dài hạn	620.168.693.773	942.178.933.673
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 26.2)	506.936.193.773	829.791.433.673
Phát hành trái phiếu (Thuyết minh số 26.3)	98.212.500.000	97.387.500.000
Vay bên khác	15.020.000.000	15.000.000.000
TỔNG CỘNG	<u>2.199.174.547.977</u>	<u>2.317.583.814.765</u>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

26. VAY (tiếp theo)

Tình hình tăng (giảm) các khoản vay như sau:

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
Số đầu kỳ	2.317.583.814.765	1.130.993.013.137
Vay trong kỳ	748.564.193.640	2.037.614.112.211
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	825.000.000	-
Phát hành trái phiếu	-	150.000.000.000
Chi phí phát hành trái phiếu	-	(4.908.965.522)
Giảm do thanh lý công ty con	-	(48.072.808.290)
Trả nợ gốc vay	(867.798.460.428)	(849.162.344.374)
Số cuối kỳ	<u>2.199.174.547.977</u>	<u>2.416.463.007.162</u>

26.1 Các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng

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

Ngân hàng	Ngày 30 tháng 6 năm 2023 (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	330.498.433.000	Từ ngày 19 tháng 7 năm 2023 đến ngày 1 tháng 4 năm 2024	Hợp đồng tiền gửi trị giá 48.500.000.000 VND và trái phiếu trị giá 10.000.000.000 VND. Quyền sử dụng đất của lô đất và quyền tài sản thuộc dự án của công ty từ hợp đồng cung cấp phân phối và tiếp thị dự án Tiền Hải
-------------	-----------------	---	--

Khoản vay 2	1.841.119.271	Đến ngày 17 tháng 7 năm 2023	Phương tiện vận tải
-------------	---------------	------------------------------	---------------------

Ngân hàng Liên doanh Việt Nga - Chi nhánh Đà Nẵng

Khoản vay 1	144.293.800.210	Đến ngày 17 tháng 2 năm 2024	Quyền sử dụng đất 4.798m2 tại Khu Dân cư Phú Mỹ An
-------------	-----------------	------------------------------	--

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

Khoản vay 1	117.729.260.132	Từ ngày 24 tháng 7 năm 2023 đến ngày 9 tháng 12 năm 2023	Hợp đồng tiền gửi trị giá 7.956.824.185 VND. Quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng đặt cọc với chủ tài sản dự án Trái Diêm III
-------------	-----------------	--	--

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

26. VAY (tiếp theo)

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

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

Ngân hàng	Ngày 30 tháng 6 năm 2023 (VND)	Kỳ hạn trả gốc	Hình thức đảm bảo
-----------	--------------------------------------	----------------	-------------------

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

Khoản vay 1	80.843.533.104	Từ ngày 5 tháng 7 năm 2023 đến ngày 29 tháng 12 năm 2023	Hợp đồng tiền gửi trị giá 14.000.000.000 VND và các hợp đồng phân phối độc quyền của Đất Xanh Miền Bắc
-------------	----------------	--	--

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

Khoản vay 1	37.355.459.785	Từ ngày 5 tháng 7 năm 2023 đến ngày 19 tháng 4 năm 2024	Hợp đồng tiền gửi trị giá 10.000.000.000 VND
-------------	----------------	---	--

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

Khoản vay 1	30.590.000.000	Từ ngày 5 tháng 9 năm 2023 đến ngày 6 tháng 1 năm 2024	Hợp đồng tiền gửi trị giá 10.020.000.000 VND
-------------	----------------	--	--

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

Khoản vay 1	25.000.000.000	Đến ngày 17 tháng 5 năm 2024	Hợp đồng tiền gửi trị giá 2.500.000.000 VND
Khoản vay 2	4.813.002.699	Đến ngày 5 tháng 10 năm 2023	Hợp đồng tiền gửi trị giá 3.700.000.000 VND

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

Khoản vay 1	18.651.287.738	Đến ngày 29 tháng 12 năm 2023	Hợp đồng tiền gửi
-------------	----------------	-------------------------------	-------------------

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam

Khoản vay 1	6.582.788.236	Đến ngày 28 tháng 9 năm 2023	Phương tiện vận tải
-------------	---------------	------------------------------	---------------------

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Hai Bà Trưng

Khoản vay 1	1.674.686.808	Đến ngày 29 tháng 3 năm 2024	Phương tiện vận tải
-------------	---------------	------------------------------	---------------------

TỔNG CỘNG 799.873.370.983

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

26. VAY (tiếp theo)

26.2 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 2023 (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	810.000.000.000	Từ ngày 25 tháng 8 năm 2023 đến ngày 25 tháng 1 năm 2025	Tài trợ dự án	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của dự án Khu đô thị Bảo Ninh 1 tại Xã Bảo Ninh, Thành phố Đồng Hới
-------------	-----------------	--	---------------	---

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

Khoản vay 1	165.000.000.000	Từ ngày 25 tháng 12 năm 2023 đến ngày 25 tháng 12 năm 2024	Tài trợ dự án	Quyền sử dụng đất thuộc dự án La Maison Premium
-------------	-----------------	--	---------------	---

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đệ Nhất - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh

Khoản vay 1	113.750.000.000	Từ ngày 30 tháng 11 năm 2023 đến ngày 30 tháng 8 năm 2025	Tài trợ dự án	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất
-------------	-----------------	---	---------------	---

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

Khoản vay 1	46.588.000.000	Từ 26 tháng 1 năm 2023 đến 9 tháng 7 năm 2025	Tài trợ dự án	Quyền sử dụng đất thuộc sở hữu của Đất Xanh Miền Tây
Khoản vay 2	43.371.402.947	Từ 28 tháng 10 năm 2023 đến 9 tháng 7 năm 2025	Tài trợ dự án	Quyền sử dụng đất thuộc sở hữu của Đất Xanh Miền Tây
Khoản vay 3	28.000.000.000	Từ 29 tháng 9 năm 2024 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	44.568.809.751	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 Hàng Hải Việt Nam – Chi nhánh Sở Giao dịch

Khoản vay 1	20.000.000.000	Đến ngày 10 tháng 7 năm 2023	Tài trợ dự án	Quyền sử dụng đất tại dự án La Maison Premium
-------------	----------------	------------------------------	---------------	---

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

26. VAY (tiếp theo)

26.2 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 2023 (VND)	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Hình thức đảm bảo
-----------	--------------------------------------	----------------	--------------	-------------------

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

Khoản vay 1	4.262.470.425	Đến ngày 29 tháng 1 năm 2028	Mua phương tiện vận tải	Phương tiện vận tải
-------------	---------------	---------------------------------	-------------------------------	---------------------

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong

Khoản vay 1	825.028.758	Đến ngày 30 tháng 7 năm 2023	Mua phương tiện vận tải	Phương tiện vận tải
-------------	-------------	---------------------------------	-------------------------------	---------------------

Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam - Chi nhánh Hồ Chí Minh

Khoản vay 1	548.333.325	Đến ngày 28 tháng 3 năm 2026	Mua phương tiện vận tải	Phương tiện vận tải
-------------	-------------	---------------------------------	-------------------------------	---------------------

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc tế Việt Nam

Khoản vay 1	509.068.000	Đến ngày 29 tháng 4 năm 2025	Mua phương tiện vận tải	Phương tiện vận tải
-------------	-------------	---------------------------------	-------------------------------	---------------------

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam

Khoản vay 1	480.000.000	Đến ngày 29 tháng 10 năm 2026	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	249.999.992	Đến ngày 10 tháng 6 năm 2025	Mua phương tiện vận tải	Phương tiện vận tải
-------------	-------------	---------------------------------	-------------------------------	---------------------

Khoản vay 2	192.000.000	Đến ngày 30 tháng 6 năm 2025	Mua phương tiện vận tải	Phương tiện vận tải
-------------	-------------	---------------------------------	-------------------------------	---------------------

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam

Khoản vay 1	238.000.000	Đến ngày 27 tháng 3 năm 2026	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 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

26. VAY (tiếp theo)

26.2 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 2023	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Hình thức đảm bảo
	(VND)			

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong - Chi nhánh Bắc Ninh

Khoản vay 1	172.083.339	Đến ngày 4 tháng 2 năm 2024	Mua phương tiện vận tải	Phương tiện vận tải
-------------	-------------	--------------------------------	----------------------------	---------------------

TỔNG CỘNG 1.278.755.196.537

Trong đó:

Vay dài hạn đến hạn trả	771.819.002.764
Vay dài hạn	506.936.193.773

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

26.3 Trái phiếu

Tổ chức thu xếp phát hành	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Hình thức đảm bảo
	(VND)			

Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ đầu tư MB

Ngày phát hành 27 tháng 7 năm 2022 đến ngày 5 tháng 8 năm 2022	100.000.000.000	Đến ngày 22 tháng 7 năm 2024	Đặt cọc, đầu tư, thanh toán mua sản phẩm của các dự án mới	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của một phần dự án Tiên Hải Center City, tại Xã Tây Giang, Huyện Tiên Hải, Tỉnh Thái Bình
Chi phí phát hành trái phiếu chưa phân bổ	(1.787.500.000)			

TỔNG CỘNG 98.212.500.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

27. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

							VND
	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	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
Phát hành cổ phiếu	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	-	-	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	<u>4.119.301.130.000</u>	<u>804.478.548.710</u>	<u>21.635.040.000</u>	<u>4.862.503.153</u>	<u>1.044.868.928.290</u>	<u>2.373.636.151.249</u>	<u>8.368.782.301.402</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

27. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

	VND						
	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	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 2023							
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	4.531.223.770.000	804.503.548.710	24.503.464.043	6.193.919.585	679.563.765.370	2.238.895.396.778	8.284.883.864.486
Góp vốn từ cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	44.298.000.000	44.298.000.000
Trả lại vốn góp cho cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	(3.920.000.000)	(3.920.000.000)
Cổ tức trả cho cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	(390.584.000)	(390.584.000)
Giảm do thanh lý công ty con	-	-	-	-	-	(1.909.132.359)	(1.909.132.359)
Thay đổi tỷ lệ sở hữu tại các công ty con	-	-	-	-	734.187.823	(3.256.194.862)	(2.522.007.039)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(11.006.912.880)	(335.683.540)	(11.342.596.420)
Lỗi thuần trong kỳ	-	-	-	-	(57.741.915.487)	(3.457.119.786)	(61.199.035.273)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023	<u>4.531.223.770.000</u>	<u>804.503.548.710</u>	<u>24.503.464.043</u>	<u>6.193.919.585</u>	<u>611.549.124.826</u>	<u>2.269.924.682.231</u>	<u>8.247.898.509.395</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

27. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

27.2 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
Vốn đã góp của chủ sở hữu		
Số đầu kỳ	4.531.223.770.000	3.582.012.080.000
Tăng vốn từ thặng dư vốn cổ phần	-	300.882.540.000
Phát hành cổ phiếu trả cổ tức	-	236.406.510.000
	<u>4.531.223.770.000</u>	<u>4.119.301.130.000</u>
Cổ tức đã công bố và đã trả trong năm		
<i>Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông</i>		
Cổ tức đã công bố	-	236.406.510.000
Cổ tức đã trả bằng cổ phiếu	-	37.356.070.175

27.3 Cổ phiếu phổ thông

	Số cổ phiếu	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Cổ phiếu được phép phát hành	453.122.377	453.122.377
Cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	453.122.377	453.122.377
Cổ phiếu đang lưu hành <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	453.122.377	453.122.377

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 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

27. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

27.4 (Lỗ) Lãi trên cổ phiếu

(Lỗ) lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu được tính toán như sau:

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
(Lỗ) lợi nhuận sau thuế (VND)	(57.741.915.487)	298.497.213.763
Trừ: Quỹ khen thưởng, phúc lợi (VND) (*)	-	(5.503.456.440)
(Lỗ) lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	(57.741.915.487)	292.993.757.323
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân	453.122.377	411.930.113
(Lỗ) Lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	(127)	711

(*) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022 đã được điều chỉnh lại so với số liệu đã trình bày trước đây trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn này để phản ánh khoản thực trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận để lại của năm 2022 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01-1/2023/NQ-DXS/ĐHĐCĐ ngày 15 tháng 4 năm 2023.

Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023 chưa được điều chỉnh giảm cho khoản trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận của năm 2023 do chưa có Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông để trích lập quỹ từ nguồn lợi nhuận sau thuế của năm 2023.

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

28. DOANH THU

28.1 Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
Tổng doanh thu	991.273.778.372	2.177.256.512.638
Trong đó:		
Doanh thu từ bán căn hộ, nhà phố và đất nền	697.773.277.348	617.583.206.732
Doanh thu dịch vụ bất động sản	229.506.297.127	1.507.390.240.249
Doanh thu dịch vụ xây dựng	7.023.006.015	-
Doanh thu khác	56.971.197.882	52.283.065.657
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	(18.061.272.273)
DOANH THU THUẦN	991.273.778.372	2.159.195.240.365
Trong đó:		
Doanh thu với bên khác	774.114.979.258	1.983.449.443.879
Doanh thu với bên liên quan (Thuyết minh số 34)	217.158.799.114	175.745.796.486

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

28. DOANH THU (tiếp theo)

28.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
Thu nhập từ lãi cho vay, lãi tiền gửi	19.788.460.793	20.906.603.915
Thu nhập từ thanh lý khoản đầu tư	188.225.842	1.467.857.049
TỔNG CỘNG	19.976.686.635	22.374.460.964

29. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
Giá vốn bán căn hộ, nhà phố và đất nền	525.026.211.097	387.029.101.440
Giá vốn dịch vụ bất động sản	132.055.985.345	412.143.481.040
Giá vốn dịch vụ xây dựng	4.354.605.777	-
Giá vốn dịch vụ khác	46.846.303.340	48.509.807.899
TỔNG CỘNG	708.283.105.559	847.682.390.379

30. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
Chi phí đi vay	68.927.004.957	54.582.349.692
Khác	4.971.114.653	206.128.519
TỔNG CỘNG	73.898.119.610	54.788.478.211

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>
Chi phí bán hàng	145.012.228.581	447.009.071.519
Chi phí lương	52.038.138.239	219.036.838.793
Chi phí quảng cáo	37.389.613.382	76.078.212.923
Chi phí hỗ trợ lãi vay	21.924.456.163	67.044.700.248
Chi phí khấu hao và hao mòn	6.470.930.005	5.288.452.600
Chi phí khác	27.189.090.792	79.560.866.955
Chi phí quản lý doanh nghiệp	121.681.686.237	295.306.146.032
Chi phí lương	54.661.761.367	160.143.949.493
Chi phí dịch vụ mua ngoài	22.219.674.472	43.131.922.030
Chi phí lợi thế thương mại	10.504.411.578	10.585.862.482
Chi phí khấu hao và hao mòn	9.480.441.069	9.368.670.160
Chi phí dự phòng	8.140.303.485	28.325.414.975
Chi phí khác	16.675.094.266	43.750.326.892
TỔNG CỘNG	<u>266.693.914.818</u>	<u>742.315.217.551</u>

32. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>
Thu nhập khác	20.027.962.947	23.505.749.637
Thu nhập từ phạt vi phạm hợp đồng	16.681.371.186	22.832.352.250
Lãi từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	1.044.854.546	-
Khác	2.301.737.215	673.397.387
Chi phí khác	19.048.618.444	13.297.586.879
Chi phí phạt chậm nộp thuế	12.232.827.022	8.474.724.583
Chi phí phạt thanh lý hợp đồng	1.988.653.964	2.374.542.607
Lỗ do thanh lý tài sản	646.363.199	-
Khác	4.180.774.259	2.448.319.689
LỢI NHUẬN KHÁC	<u>979.344.503</u>	<u>10.208.162.758</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

33. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("thuế TNDN") áp dụng cho 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 giữa niên độ có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

33.1 Chi phí thuế TNDN

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
Chi phí thuế TNDN hiện hành	19.389.239.051	140.514.574.036
Điều chỉnh thuế TNDN trích (thừa) thiếu trong những kỳ trước	(970.221.119)	1.403.523.385
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	<u>(2.450.784.203)</u>	<u>(69.638.347.702)</u>
TỔNG CỘNG	<u>15.968.233.729</u>	<u>72.279.749.719</u>

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

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
Tổng (lỗ) lợi nhuận kế toán trước thuế	<u>(43.829.150.329)</u>	<u>546.991.777.946</u>
Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Nhóm Công ty	(8.765.830.066)	109.398.355.589
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Lỗ từ công ty con chưa ghi nhận thuế TNDN hoãn lại	17.377.735.525	23.283.459.244
Chi phí không được trừ	8.867.490.335	1.014.180.394
Thay đổi lợi nhuận chưa thực hiện	83.853.213	7.709.194.457
Lợi nhuận thanh lý công ty con	-	2.897.295.688
Phân bổ lợi thế thương mại	-	2.117.172.496
Thay đổi dự phòng nợ phải thu khó đòi	-	(1.589.865.829)
Thay đổi chi phí trích trước	(187.937.900)	(12.322.930.175)
Điều chỉnh thuế TNDN trích (thiếu) thừa trong những kỳ trước	(970.221.119)	1.403.523.385
Lỗ thuế năm trước chuyển sang	(2.167.216.352)	-
Thay đổi dự phòng đầu tư	(2.346.699.516)	(58.824.861.288)
Khác	<u>4.077.059.609</u>	<u>(2.805.774.242)</u>
Chi phí thuế TNDN	<u>15.968.233.729</u>	<u>72.279.749.719</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

33. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

33.2 Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải nộp được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của kỳ hiện tại. Thu nhập chịu thuế của 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.

33.3 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 cho kỳ này và kỳ trước như sau:

	<i>Bảng cân đối kế toán hợp nhất</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất</i>	
			<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc</i>
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>	<i>ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>
				VND
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại				
Lợi nhuận nội bộ chưa thực hiện	17.170.894.975	17.254.748.188	(83.853.213)	(3.162.964.328)
Chi phí phải trả	17.463.825.391	17.297.714.740	166.110.651	10.365.445.762
Dự phòng các khoản phải thu	8.621.652.281	8.621.652.281	-	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	-	-
	43.263.955.382	43.181.697.944		
Thuế thu nhập hoãn lại				
Dự phòng các khoản đầu tư	(22.170.889.015)	(24.539.415.780)	2.368.526.765	58.717.552.919
Khác	(728.203.451)	(728.203.451)	-	2.128.447.520
	(22.899.092.466)	(25.267.619.231)		
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại tính vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất			2.450.784.203	69.638.347.702

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

34. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan có tồn tại quan hệ kiểm soát hoặc có phát sinh giao dịch, số dư trong năm và tại ngày 30 tháng 6 năm 2023 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 cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần DBFS (trước đây là Công ty Cổ phần Đất Xanh E&C) ("DBFS")	Công ty cùng Tập đoàn
Công ty TNHH Charm & CI Việt Nam ("Charm & CI")	Công ty cùng Tập đoàn
Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Dịch vụ Hà Thuận Hùng ("Hà Thuận Hùng")	Công ty cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Vicco Sài Gòn ("Vicco")	Công ty cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hà An ("Hà An")	Công ty cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Miền Bắc ("DTMB")	Công ty cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Hội An Invest ("Hội An")	Công ty cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Đất Xanh Miền Nam ("DXMN")	Công ty liên kết
Ông Nguyễn Trường Sơn	Chủ tịch
Ông Trần Quốc Thịnh	Phó Chủ tịch
Ông Phạm Anh Khôi	Thành viên HĐQT
Ông Hà Đức Hiếu	Thành viên HĐQT
Ông Trần Thanh Tân	Thành viên HĐQT độc lập
Bà Phạm Thị Nguyên Thanh	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Văn Văn	Nhân viên tập đoàn
Các cá nhân	Nhân viên tập đoàn

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 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Những giao dịch trọng yếu của Nhóm Công ty với các bên liên quan trong năm 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 2023	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
Hà An	Công ty cùng Tập đoàn	Doanh thu chuyển nhượng căn hộ	192.114.496.686	-
		Doanh thu dịch vụ môi giới	3.663.520.533	165.921.872.912
		Lãi cho vay	3.613.204.934	668.493.150
		Cho vay	-	100.000.000.000
		Doanh thu từ dịch vụ quản lý	-	7.409.541.922
DXG	Công ty mẹ	Lợi nhuận phân chia từ HĐHTKD	13.901.106.227	1.886.454.305
		Doanh thu từ dịch vụ phần mềm	3.288.077.460	1.981.452.431
		Doanh thu từ dịch vụ môi giới	-	432.929.221
DXMN	Công ty liên kết	Ký quỹ	81.261.175.222	-
		Nhận ký quỹ	63.000.000.000	-
		Hoàn trả HĐHTKD	8.214.000.000	-
		Doanh thu dịch vụ môi giới	2.267.591.548	-
		Chi phí môi giới	384.068.462	-
FBV	Công ty cùng Tập đoàn	Dịch vụ xây dựng	25.593.590.171	140.818.348
		Doanh thu chuyển nhượng căn hộ	12.890.866.765	-
Hà Thuận Hùng	Công ty cùng Tập đoàn	Ký quỹ thực hiện dịch vụ	25.000.000.000	-
		Doanh thu dịch vụ môi giới	2.934.246.122	-
Hội An	Công ty cùng Tập đoàn	Ký quỹ thực hiện dịch vụ	19.080.000.000	-
Vicco	Công ty cùng Tập đoàn	Chi phí thuê văn phòng	2.115.295.790	4.439.850.300

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Thu nhập của các thành viên của Hội đồng Quản trị và Tổng Giám đốc như sau:

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>
Tổng Giám Đốc	1.444.446.516	2.004.776.060
Các thành viên khác	5.823.611.872	9.911.100.141
TỔNG CỘNG	<u>7.268.058.388</u>	<u>11.915.876.201</u>

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
Phải thu ngắn hạn của khách hàng				
Hà An	Công ty cùng Tập đoàn	Doanh thu chuyển nhượng căn hộ và dịch vụ môi giới	710.948.882.438	736.700.256.061
Hà Thuận Hùng	Công ty cùng Tập đoàn	Doanh thu dịch vụ môi giới	20.760.477.571	17.532.806.836
FBV	Công ty cùng Tập đoàn	Doanh thu dịch vụ môi giới	5.710.591.000	5.710.591.000
DXG	Công ty mẹ	Doanh thu dịch vụ môi giới	5.154.442.468	271.278.468
DXMN	Công ty liên kết	Doanh thu dịch vụ môi giới	1.591.448.439	-
			<u>744.165.841.916</u>	<u>760.214.932.365</u>
Trả trước cho người bán ngắn hạn				
DBFS	Công ty cùng Tập đoàn	Dịch vụ xây dựng	24.451.016.747	-
DXMN	Công ty liên kết	Dịch vụ môi giới	19.925.349.238	-
FBV	Công ty cùng Tập đoàn	Dịch vụ xây dựng	5.096.797.748	-
			<u>49.473.163.733</u>	<u>-</u>
Phải thu về cho vay ngắn hạn				
Hà An	Công ty cùng Tập đoàn	Cho vay	<u>68.657.481.597</u>	<u>100.000.000.000</u>
Phải thu về cho vay dài hạn				
Hà An	Công ty cùng Tập đoàn	Cho vay	<u>31.342.518.403</u>	<u>-</u>



11
10
8
7

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

		VND		
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
<i>Phải thu khác</i>				
Hà An	Công ty cùng Tập đoàn	Tạm hoàn ứng cho chủ đầu tư	2.253.984.159.567	2.439.734.970.356
		Ký quỹ môi giới	1.984.296.000.000	1.983.950.000.000
		Lãi cho vay	5.243.341.921	1.630.136.987
Ông Nguyễn Văn Văn	Nhân viên tập đoàn	Ký quỹ thực hiện dự án Chi hộ	666.418.100.000	693.462.750.000
			-	248.996.160
Charm & CI	Công ty cùng Tập đoàn	Ký quỹ môi giới dự án	235.000.000.000	222.382.257.533
DXMN	Công ty liên kết	Ký quỹ Góp vốn theo HĐHTKD	81.261.175.222	-
			37.165.472.100	45.179.472.100
Hà Thuận Hùng	Công ty cùng Tập đoàn	Ký quỹ	90.586.000.000	-
Hội An	Công ty cùng Tập đoàn	Ký quỹ	19.080.000.000	-
FBV	Công ty cùng Tập đoàn	Góp vốn theo HĐHTKD	15.450.705.800	14.185.405.800
DXG	Công ty mẹ	Chi hộ Ký quỹ	2.480.489.982	2.480.489.982
			1.800.000.000	1.800.000.000
DTMB	Công ty cùng Tập đoàn	Tiền đặt cọc, kí quỹ dự án	3.300.000.000	3.300.000.000
			<u>5.396.065.444.592</u>	<u>5.408.354.478.918</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán sáu tháng, 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 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
<i>VND</i>				
<i>Phải trả người bán ngắn hạn</i>				
DTMB	Công ty cùng Tập đoàn	Dịch vụ môi giới	6.279.652.657	6.279.652.657
Vicco	Công ty cùng Tập đoàn	Chi phí thuê văn phòng	3.489.822.833	1.628.997.464
FBV	Công ty cùng Tập đoàn	Dịch vụ xây dựng	1.692.305.761	19.838.993.997
Hà An	Công ty cùng Tập đoàn	Chi phí điện nước	145.558	-
Các cá nhân	Nhân viên Tập đoàn	Mua đất	-	118.338.220.000
DXG	Công ty mẹ	Lợi nhuận phân chia từ HĐHTKD	-	46.984.249.087
DBFS	Công ty cùng Tập đoàn	Chi phí dịch vụ dự án	-	7.848.983.253
			11.461.926.809	200.919.096.458
<i>Khách hàng trả tiền trước ngắn hạn</i>				
Hà An	Công ty cùng Tập đoàn	Chuyển nhượng căn hộ	9.115.028.845	-
FBV	Công ty cùng Tập đoàn	Chuyển nhượng căn hộ	8.857.506.629	-
DXG	Công ty mẹ	Phí dịch vụ	308.062.194	-
			18.280.597.668	-
<i>Phải trả ngắn hạn khác</i>				
DXG	Công ty mẹ	Góp vốn theo HĐHTKD	102.913.184.000	103.913.184.000
DXMN	Công ty liên kết	Góp vốn theo HĐHTKD	74.380.000.000	-
DBFS	Công ty cùng Tập đoàn	Góp vốn theo HĐHTKD	37.000.000.000	5.000.000.000
Hà Thuận Hùng	Công ty cùng Tập đoàn	Góp vốn theo HĐHTKD	10.000.000.000	10.000.000.000
		Đặt cọc ký quỹ		50.000.000
Hà An	Công ty cùng Tập đoàn	Đặt cọc ký quỹ	-	1.633.708
			224.293.184.000	118.964.817.708

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

35. 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 sáu tháng, các khoản tiền thuê phải trả trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Đến 1 năm	6.092.165.054	12.883.324.125
Trên 1 đến 5 năm	4.375.680.000	8.364.965.236
TỔNG CỘNG	<u>10.467.845.054</u>	<u>21.248.289.361</u>

36. 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

36. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

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

	Dịch vụ bất động sản	Đầu tư và phát triển dự án bất động sản	Loại trừ	VND Tổng cộng
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023				
Doanh thu thuần				
Doanh thu hoạt động kinh doanh	380.123.027.477	705.628.369.474	(94.477.618.579)	991.273.778.372
Kết quả hoạt động kinh doanh				
Lợi nhuận gộp của bộ phận	110.480.133.524	176.247.552.600	(3.737.013.311)	282.990.672.813
Chi phí không phân bổ				(266.693.914.818)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh				16.296.757.995
Lỗ trong công ty liên kết				(8.585.471.067)
Doanh thu hoạt động tài chính				19.976.686.635
Chi phí tài chính				(73.898.119.610)
Lãi khác				979.344.503
Lỗ trước thuế				(45.230.801.544)
Chi phí thuế TNDN				(18.419.017.932)
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại				2.450.784.203
Lỗ thuần sau thuế				(61.199.035.273)
Lợi ích cổ đông không kiểm soát				(3.457.119.786)
Lỗ sau thuế công ty mẹ				(57.741.915.487)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023				
Tài sản và công nợ				
Tài sản bộ phận	13.755.538.520.896	2.417.016.068.189	(996.619.619.533)	15.175.934.969.552
Tài sản không phân bổ				807.268.604.797
Tổng tài sản				15.983.203.574.349
Công nợ bộ phận	7.498.353.931.207	696.969.712.342	(991.835.085.976)	7.203.488.557.573
Công nợ không phân bổ				531.816.507.381
Tổng công nợ				7.735.305.064.954

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

36. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh (tiếp theo)


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


	VND			
	<i>Dịch vụ bất động sản</i>	<i>Đầu tư và phát triển dự án bất động sản</i>	<i>Loại trừ</i>	<i>Tổng cộng</i>
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)
Lỗ 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

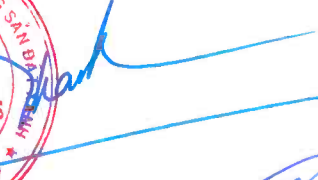
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

37. 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 yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty.


Lê Phương Đan Thư
Người lập


Nguyễn Huỳnh Quang Tuấn
Kế toán trưởng


Phạm Thị Nguyên Thanh
Tổng Giám đốc



Ngày 29 tháng 8 năm 2023

