

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 Kiem 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 công ty mẹ soát xét bán niên năm 2024.
Interim separate financial statement for the six-month period ended 30 June 2024
 - Báo cáo tài chính hợp nhất soát xét bán niên năm 2024.
Interim consolidated financial statement for the six-month period ended 30 June 2024
 - Giải trình chênh lệch lợi nhuận sau thuế trên Báo cáo tài chính soát xét bán niên năm 2024.
Explanation of the variance in profit after tax of the Interim Financial Statements for the six-month ended 30 June 2024
- Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày .29./08/2024 tại đường dẫn: <https://ir.datxanhservices.vn/>
This information was published on the company's website on 29. August, 2024, 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. *law*

Nơi nhận/ Recipients:

- SSC, HOSE,;
- Lưu Archived: VT, TC.

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ BẤT ĐỘNG SẢN ĐẤT XANH
DAT XANH REAL ESTATE SERVICES JOINT STOCK COMPANY
NGƯỜI ĐƯỢC ỦY QUYỀN CÔNG BỐ THÔNG TIN
PERSON AUTHORIZED TO DISCLOSE INFORMATION



HUỲNH LÊ ANH PHÚ

V/v: Giải trình chênh lệch LNST BCTC
Soát xét bán niên năm 2024
Re: Explanation of the variance in profit
after tax of the interim financial statements
for the six-month ended 30 June 2024

TP.HCM, ngày ...29... tháng 08 năm 2024
HCMC, dated 29. August, 2024

Kính gửi/Tô:

- 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 2024 của Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh.
Pursuant to the interim separate financial statements and the interim consolidated financial statements for the six-month ended 30 June 2024 of Dat Xanh Real Estate Services Joint Stock Company

Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh (DXS) 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 2024 so với cùng kỳ năm trước như sau:

Dat Xanh Real Estate Services Joint Stock Company (DXS) would like to explain the variance of profit after tax on the interim separate and consolidated financial statements for the six-month ended 30 June 2024 compared to the same period of 2023 as follows:

Đơn vị tính/Unit: VND

Nội dung Items	6 tháng đầu năm 2024 First half of 2024	6 tháng đầu năm 2023 First half of 2023	Chênh lệch Variance
1. Lợi nhuận sau thuế/Net profit after tax (BCTC riêng/Separate financial statement)	2.554.835.559 2,554,835,559	(28.103.496.795) (28,103,496,795)	NA
2. Lợi nhuận sau thuế/Net profit after tax (BCTC hợp nhất/Consolidated financial statement)	129.945.961.970 129,945,961,970	(61.199.035.273) (61,199,035,273)	NA
2.1. Lợi nhuận sau thuế thuộc về cổ đông Công ty mẹ Net profit after tax attributable to shareholders of the parent	69.250.755.126 69,250,755,126	(57.741.915.487) (57,741,915,487)	NA

Law



Nội dung <i>Items</i>	6 tháng đầu năm 2024 <i>First half of 2024</i>	6 tháng đầu năm 2023 <i>First half of 2023</i>	Chênh lệch <i>Variance</i>
2.2. Lợi nhuận sau thuế của cổ đồng không kiểm soát	60.695.206.844	(3.457.119.786)	NA
<i>Net profit after tax attributable to non-controlling interests</i>	<i>60,695,206,844</i>	<i>(3,457,119,786)</i>	

Nguyên nhân/Reasons:

Lợi nhuận sau thuế trên Báo cáo tài chính hợp nhất soát xét bán niên năm 2024 ghi nhận lãi 129,9 tỷ đồng so với mức lỗ 61,2 tỷ đồng ở cùng kỳ năm trước, trong đó lợi nhuận sau thuế thuộc về cổ đông công ty mẹ ghi nhận lãi 69,3 tỷ đồng so với mức lỗ 57,7 tỷ đồng ở cùng kỳ.

Lợi nhuận sau thuế trên Báo cáo tài chính công ty mẹ soát xét bán niên năm 2024 ghi nhận lãi 2,6 tỷ đồng so với mức lỗ 28,1 tỷ đồng ở cùng kỳ năm 2023.

Nguyên nhân đến từ hoạt động kinh doanh của công ty mẹ và các công ty trên toàn hệ thống có sự cải thiện đáng kể trong nửa đầu năm 2024 cùng với những nỗ lực trong việc kiểm soát chi phí của Công ty.

The profit after tax in the interim consolidated financial statements for the six-month ended 30 June 2024 recorded a profit of 129.9 billion dong compared to the loss of 61.2 billion dong in the same period last year, in which net profit after tax attributable to shareholders of the parent in the first half of 2024 recorded 69.3 billion dong compared to the loss of 57.7 billion dong in the same period last year.

In the interim separate financial statements for the six-month ended 30 June 2024, profit after tax recorded 2.6 billion dong compared to the loss of 28.1 billion dong in the same period of 2023.

The reason comes from the growth in business performance of DXS and the subsidiaries across the system during the first half of 2024, together with the company's cost control efforts.

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.
Archived: Admin Dept, Finance Dept

CÔNG TY CP DV 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 2024



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 - 58

18/03/2018

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 kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Nguyễn Trường Sơn	Chủ tịch	
Ông Trần Quốc Thịnh	Phó Chủ tịch	
Ông Hà Đức Hiếu	Thành viên	
Ông Phạm Anh Khôi	Thành viên	từ nhiệm ngày 19 tháng 7 năm 2024
Ông Trần Thanh Tân	Thành viên độc lập	

ỦY BAN KIỂM TOÁN

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

Ông Trần Thanh Tân	Chủ tịch	
Ông Trần Quốc Thịnh	Thành viên	bỏ nhiệm ngày 6 tháng 8 năm 2024
Ông Phạm Anh Khôi	Thành viên	từ nhiệm ngày 19 tháng 7 năm 2024

TỔNG GIÁM ĐỐC

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

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong 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 2024.

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 giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty trong kỳ. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Tổng Giám đốc cần phải:

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

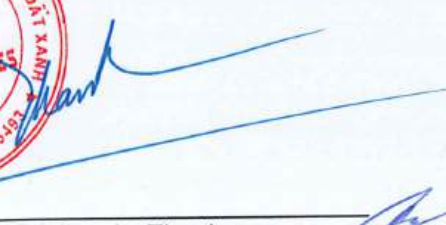
Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với chế độ kế toán đã được áp dụng. Tổng Giám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

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

CÔNG BỐ CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC

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




Phạm Thị Nguyên Thanh
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2024

Số tham chiếu: 11950710/67735395-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 2024 và được trình bày từ trang 5 đến trang 58, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ vào ngày 30 tháng 6 năm 2024, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, 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 2024, 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 Nam Dũng
Phó Tổng Giám đốc
Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số: 3021-2024-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2024

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		14.603.178.373.991	14.568.551.618.148
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	421.982.531.726	206.528.873.542
111	1. Tiền		214.924.387.042	104.099.513.546
112	2. Các khoản tương đương tiền		207.058.144.684	102.429.359.996
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		64.774.187.526	96.944.701.710
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5	64.774.187.526	96.944.701.710
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		9.830.164.626.484	9.976.983.706.252
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	1.249.293.341.579	1.219.165.601.078
132	2. Trả trước cho người bán	7	774.481.072.864	755.868.945.884
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	206.102.160.005	169.624.641.602
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	7.735.899.066.350	7.985.271.777.226
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	10	(135.791.485.311)	(153.127.730.535)
139	6. Tài sản thiếu chờ xử lý		180.470.997	180.470.997
140	IV. Hàng tồn kho	11	4.114.833.947.692	4.119.376.841.741
141	1. Hàng tồn kho		4.114.833.947.692	4.119.376.841.741
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		171.423.080.563	168.717.494.903
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	17	155.568.466.886	144.283.470.835
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		10.112.060.210	19.076.781.813
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		5.742.553.467	5.357.242.255

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		730.639.253.705	888.568.313.256
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		92.608.675.640	204.176.866.878
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	8	13.931.175.222	45.273.693.625
216	2. Phải thu dài hạn khác	9	78.677.500.418	158.903.173.253
220	II. Tài sản cố định		191.959.894.974	199.270.576.141
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	143.119.535.273	145.505.330.693
222	Nguyên giá		232.085.508.159	226.041.905.621
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(88.965.972.886)	(80.536.574.928)
227	2. Tài sản cố định vô hình	13	48.840.359.701	53.765.245.448
228	Nguyên giá		84.207.970.339	83.917.015.339
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(35.367.610.638)	(30.151.769.891)
230	III. Bất động sản đầu tư	14	30.196.839.022	36.540.736.978
231	1. Nguyên giá		33.272.105.131	39.568.913.299
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(3.075.266.109)	(3.028.176.321)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		123.488.111.875	128.811.368.895
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	15	123.488.111.875	128.811.368.895
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	16	87.204.413.974	93.981.754.100
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết		62.204.413.974	68.981.754.100
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		205.181.318.220	225.787.010.264
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	17	60.443.921.181	70.523.952.589
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	32.3	19.041.962.137	19.063.211.195
269	3. Lợi thế thương mại	18	125.695.434.902	136.199.846.480
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		15.333.817.627.696	15.457.119.931.404

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		7.109.715.286.324	7.354.175.665.787
310	I. Nợ ngắn hạn		6.722.519.374.361	6.754.419.467.135
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	19	329.462.514.923	282.833.464.557
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	20	447.252.855.614	363.629.088.692
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	21	191.216.554.561	233.123.924.404
314	4. Phải trả người lao động		95.291.233.448	88.191.478.832
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	22	333.042.133.606	350.036.085.878
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	23	89.591.151.814	105.178.503.034
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	24	3.335.208.471.881	3.567.185.882.171
320	8. Vay ngắn hạn	25	1.745.207.315.089	1.606.355.163.135
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		156.247.143.425	157.885.876.432
330	II. Nợ dài hạn		387.195.911.963	599.756.198.652
337	1. Phải trả dài hạn khác		210.000.000	160.000.000
338	2. Vay dài hạn	25	333.021.494.878	547.674.848.160
341	3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	32.3	53.964.417.085	51.921.350.492
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		8.224.102.341.372	8.102.944.265.617
410	I. Vốn chủ sở hữu	26.1	8.224.102.341.372	8.102.944.265.617
411	1. Vốn cổ phần		5.791.031.240.000	5.741.031.240.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		5.791.031.240.000	5.741.031.240.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		4.503.548.710	4.503.548.710
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		110.754.949.460	89.978.362.170
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		41.504.194.334	258.098.454.634
421b	- Lợi nhuận (lỗ) sau thuế chưa phân phối kỳ này		69.250.755.126	(168.120.092.464)
429	6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		2.287.115.219.574	2.236.733.731.109
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		15.333.817.627.696	15.457.119.931.404

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 2024

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023
10	1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	27.1	1.236.651.577.413	991.273.778.372
11	2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	28	(716.903.459.990)	(708.283.105.559)
20	3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		519.748.117.423	282.990.672.813
21	4. Doanh thu hoạt động tài chính	27.2	8.683.201.439	19.976.686.635
22	5. Chi phí tài chính	29	(54.427.101.479)	(73.898.119.610)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(52.768.482.011)	(68.927.004.957)
24	6. Phần lỗ trong công ty liên kết	16.1	(16.287.340.126)	(8.585.471.067)
25	7. Chi phí bán hàng	30	(199.403.820.650)	(145.012.228.581)
26	8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	30	(95.586.931.765)	(121.681.686.237)
30	9. Lợi nhuận (lỗ) thuần từ hoạt động kinh doanh		162.726.124.842	(46.210.146.047)
31	10. Thu nhập khác	31	17.295.666.198	20.027.962.947
32	11. Chi phí khác	31	(13.876.810.297)	(19.048.618.444)
40	12. Lợi nhuận khác	31	3.418.855.901	979.344.503
50	13. Tổng lợi nhuận (lỗ) kế toán trước thuế		166.144.980.743	(45.230.801.544)
51	14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	32.1	(34.134.703.122)	(18.419.017.932)
52	15. (Chi phí) thu nhập thuế TNDN hoãn lại	32.3	(2.064.315.651)	2.450.784.203
60	16. Lợi nhuận (lỗ) sau thuế TNDN		129.945.961.970	(61.199.035.273)
61	17. Lợi nhuận (lỗ) sau thuế của cổ đông công ty mẹ		69.250.755.126	(57.741.915.487)
62	18. Lợi nhuận (lỗ) sau thuế của cổ đông không kiểm soát		60.695.206.844	(3.457.119.786)
70	19. Lãi (lỗ) cơ bản trên cổ phiếu	26.4	116	(126)
71	20. Lãi (lỗ) suy giảm trên cổ phiếu	26.4	116	(126)

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 2024

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

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023
01	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH Tổng lợi nhuận (lỗ) kế toán trước thuế		166.144.980.743	(45.230.801.544)
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn	12, 13, 14, 18	24.842.219.620	25.661.945.946
03	(Hoàn nhập dự phòng) dự phòng		(17.336.245.224)	6.617.634.225
05	Lỗ (lãi) từ hoạt động đầu tư		7.604.138.687	(11.789.706.915)
06	Chi phí lãi vay	29	52.768.482.011	68.927.004.957
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		234.023.575.837	44.186.076.669
09	Giảm các khoản phải thu		272.540.767.723	51.500.828.514
10	Giảm hàng tồn kho		4.542.894.049	165.988.724.135
11	Giảm các khoản phải trả		(110.198.043.880)	(421.437.846.626)
12	(Tăng) giảm chi phí trả trước		(1.204.964.643)	21.192.093.640
14	Tiền lãi vay đã trả		(70.765.736.140)	(96.469.530.511)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	21	(68.875.908.872)	(17.513.154.862)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(2.438.572.576)	(4.712.740.252)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động kinh doanh		257.624.011.498	(257.265.549.293)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định		(7.526.212.084)	(7.346.719.392)
22	Tiền thu từ thanh lý tài sản cố định		6.842.983.165	2.374.850.679
23	Tiền chi cho vay, gửi ngân hàng có kỳ hạn		(16.650.527.912)	(24.081.192.214)
24	Tiền thu hồi từ tiền cho vay, gửi có kỳ hạn		43.686.042.096	102.787.998.347
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(14.322.546.427)	(2.522.007.039)
27	Tiền thu lãi tiền gửi và cho vay		25.601.609.395	28.040.584.508
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		37.631.348.233	99.253.514.889

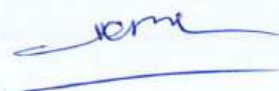
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023
31	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH Nhận vốn góp từ cổ đông không kiểm soát	26.1	525.000.000	44.298.000.000
32	Trả lại vốn góp cho cổ đông không kiểm soát	26.1	-	(3.920.000.000)
33	Tiền thu từ đi vay	25	809.700.995.069	748.564.193.640
34	Tiền trả nợ gốc vay	25	(886.327.196.397)	(867.798.460.428)
36	Cổ tức đã trả		(3.700.500.219)	(21.670.976.645)
40	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính		(79.801.701.547)	(100.527.243.433)
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ		215.453.658.184	(258.539.277.837)
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		206.528.873.542	492.524.780.081
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	4	421.982.531.726	233.985.502.244



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 2024

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

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

Công ty Cổ phần 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 2024 là 2.252 (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 2.275).

Cơ cấu tổ chức

Cơ cấu tổ chức của Công ty bao gồm 13 công ty con trực tiếp và 41 công ty con gián tiếp với chi tiết như sau:

Tên công ty con	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Tỷ lệ biểu quyết (%)	
			Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024	Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

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 Cara Group (trước đây là Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Đất Xanh Miền Tây) ("CRG")	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 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

Tên công ty con	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Tỷ lệ biểu quyết (%)	
			Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024	Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023
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 S-Homes Group ("S-Homes")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	87	87
(12) 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
(13) Công ty Cổ phần Bất động sản Duyên Hải ("BDS Duyên Hải")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(14) Công ty Cổ phần Bất Động Sản Bắc Bộ ("BDS Bắc Bộ")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(15) 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
(16) Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Bất động sản Hùng Vương ("Hùng Vương")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(17) Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Bất động sản Kinh Bắc ("Kinh Bắc")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(18) Công ty TNHH Nhà Ở Ngay ("Nhà Ở Ngay")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	99	99
(19) Công ty Cổ phần Đô Thị Thông Minh Việt Nam ("Đô Thị Thông Minh")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(20) Công ty Cổ phần Bất động sản Nam Miền Trung ("Nam Miền Trung")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(21) Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Emerald ("Emerald")	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 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

Tên công ty con	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Tỷ lệ biểu quyết (%)	
			Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024	Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023
Lĩnh vực kinh doanh và môi giới bất động sản (tiếp theo)				
(24) Công ty TNHH MTV Phát triển Đô thị Quảng Ngãi ("Đô thị Quảng Ngãi")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	100	100
(25) Công ty TNHH Phát triển Đô thị Quảng Bình ("Đô thị Quảng Bình")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	100	100
(26) Công ty Cổ phần Bất động sản Cần Thơ ("BDS Cần Thơ")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	78	78
(27) Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Nam Miền Tây ("BDS Nam Miền Tây")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(28) Công ty Cổ phần Bất động sản Bắc Miền Tây ("BDS Bắc Miền Tây")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(29) Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Duyên Hải Miền Tây ("Duyên Hải Miền Tây")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(30) Công ty TNHH Đầu tư Linkland ("Đầu tư Linkland")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100	100
(31) Công ty Cổ phần Bất động sản Link House ("Linkhouse")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(32) Công ty Cổ phần Bất động sản Link House Miền Trung ("Linkhouse Miền Trung")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(33) Công ty Cổ phần Công nghệ Dịch vụ Môi giới Ohio ("Ohio")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	90	90
(34) Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Ngọc Lễ ("Ngọc Lễ")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	75	75
(35) Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ DN Premium ("DN Premium")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(36) Công ty Cổ phần Bất động sản City Invest ("City Invest")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	55	55
(37) Công ty Cổ phần Địa Ốc Tây Nguyên ("Địa Ốc Tây Nguyên")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(38) Công ty Cổ Phần Bất Động Sản Indochine ("Indochine")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(39) Công ty Cổ Phần Dịch Vụ Asahi Luxstay ("Asahi Luxstay")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(40) Công ty Cổ Phần Dịch vụ Bất Động Sản DMH Group ("DMH Group")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	51	51

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

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

Tên công ty con	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Tỷ lệ biểu quyết (%)	
			Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024	Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023
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 Propcom ("Propcom")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	99	99
Lĩnh vực khác				
(43) Công ty cổ phần Công nghệ Bất động sản Việt Nam ("Công nghệ Bất động sản")	Phát triển công nghệ	Đang hoạt động	50,99	50,99
(44) Công ty Cổ phần Công Nghệ Ihouzz ("Ihouzz")	Phát triển công nghệ	Đang hoạt động	53	53
(45) Công ty Cổ phần Dịch vụ Tài Chính Bất Động Sản Tulip ("Tulip")	Dịch vụ tài chính	Đang hoạt động	60	60
(46) Công ty Cổ phần Tư Vấn Đầu Tư S-Advices ("S-Advices")	Tư vấn quản lý và đầu tư	Đang hoạt động	98	98
(47) Công ty TNHH Tư Vấn S-Media ("S-Media")	Truyền thông quảng cáo	Đang hoạt động	99	99
(48) Công ty TNHH S-O Farm ("S-O Farm")	Nông nghiệp	Đang hoạt động	98	98
(49) Công ty TNHH Công Nghệ S-Tech ("S-Tech")	Phát triển công nghệ	Đang hoạt động	100	100
(50) Công ty TNHH Regal Food ("Regal Food")	Bán lẻ thực phẩm	Đang hoạt động	100	100
(51) Công ty TNHH Nông Nghiệp Lifarm ("Lifarm")	Nông nghiệp	Đang hoạt động	100	100
(52) Công ty TNHH MTV Regal Hotel & Resort ("REHR")	Nhà hàng, khách sạn	Đang hoạt động	100	100
(53) Công ty Cổ Phần Thương mại Dịch vụ Việt Nhật Cares ("Việt Nhật Cares")	Vệ sinh chung nhà cửa	Đang hoạt động	51	51
(54) Công ty Cổ Phần Đất Xanh Commercial ("Commercial")	Tư vấn, môi giới, đấu giá BĐS, QSDĐ	Đang hoạt động	70	70

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

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

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của 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 2024.

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 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Hàng tồn kho

Hàng hóa bất động sản

Bất động sản được mua hoặc được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường của 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 hợp nhất giữa niên độ.

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ. Khi hàng tồn kho bị hủy bỏ do hết hạn sử dụng, mất phẩm chất, hư hỏng, không còn giá trị sử dụng, các khoản chênh lệch phát sinh giữa số dự phòng giảm giá hàng tồn kho đã trích lập và giá gốc hàng tồn kho được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

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

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

3.3 Các khoản phải thu

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

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

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

3.5 Tài sản cố định vô hình

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

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

Các chi phí nâng cấp và đổi mới tài sản 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 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.7 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá, 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 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.10 Hợp nhất kinh doanh 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 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

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

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc. Sau khi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Các khoản suy giảm giá trị của khoản đầu tư nếu phát sinh được hạch toán vào chi phí tài chính trong 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 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 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.16 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 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.17 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 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Tiền mặt	7.361.755.767	3.172.137.963
Tiền gửi ngân hàng	207.562.631.275	100.927.375.583
Các khoản tương đương tiền (*)	207.058.144.684	102.429.359.996
TỔNG CỘNG (**)	<u>421.982.531.726</u>	<u>206.528.873.542</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 - 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 25).

(**) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, số dư tiền gửi ngân hàng và tương đương tiền trị giá 5.203.111.351 VND được tạm khóa bởi ngân hàng theo mục đích sử dụng của dự án bất động sản.

5. 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 áp dụng.

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

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Phải thu từ bên khác	522.006.177.728	483.788.558.626
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư và Xây dựng The Sang	49.286.104.968	42.559.320.032
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư và Thương mại Thăng Long	19.828.800.617	23.273.318.877
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Tecco	19.226.643.251	40.125.953.018
- Các khách hàng khác	433.664.628.892	377.829.966.699
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	727.287.163.851	735.377.042.452
TỔNG CỘNG	<u>1.249.293.341.579</u>	<u>1.219.165.601.078</u>
Dự phòng phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 10)	(91.060.307.828)	(105.894.703.452)
GIÁ TRỊ THUẦN	<u>1.158.233.033.751</u>	<u>1.113.270.897.626</u>

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

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Trả trước cho nhà cung cấp	756.153.609.582	735.578.062.253
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư và Thương mại Thăng Long	158.128.975.466	158.128.975.466
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Thiên Minh Đức	98.828.718.023	98.828.718.023
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Tecco	76.112.870.000	13.930.474.939
- Trả trước cho các cá nhân	25.957.754.725	25.957.754.725
- Các nhà cung cấp khác	397.125.291.368	438.732.139.100
Trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	18.327.463.282	20.290.883.631
TỔNG CỘNG	<u>774.481.072.864</u>	<u>755.868.945.884</u>

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Ngắn hạn (i)	206.102.160.005	169.624.641.602
Cho vay bên liên quan (Thuyết minh số 33)	100.000.000.000	68.807.481.597
Ông Nguyễn Khắc Vinh	78.200.000.000	78.200.000.000
Khác	27.902.160.005	22.617.160.005
Dài hạn (ii)	13.931.175.222	45.273.693.625
Cho vay bên liên quan (Thuyết minh số 33)	13.931.175.222	45.273.693.625
TỔNG CỘNG	<u>220.033.335.227</u>	<u>214.898.335.227</u>

- (i) Các khoản cho vay ngắn hạn có kỳ hạn không quá 12 tháng và hưởng lãi suất từ 10% đến 13%/năm.
- (ii) Khoản cho vay dài hạn có kỳ hạn hai (2) năm và hưởng lãi suất lãi suất 7,0%/năm.

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

9. PHẢI THU KHÁC

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Ngắn hạn		
Ký quỹ, ký cược cho các hợp đồng tiếp thị và phân phối dự án bất động sản	4.739.397.578.397	4.529.656.421.420
Tạm hoàn ứng cho chủ đầu tư	1.924.707.603.727	2.054.879.750.566
Vốn góp theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD")	143.340.380.009	191.702.067.777
Tạm ứng nhân viên	424.156.915.166	406.936.953.370
Khác	504.296.589.051	802.096.584.093
	<u>7.735.899.066.350</u>	<u>7.985.271.777.226</u>
Dài hạn		
Ký quỹ, ký cược	73.657.500.418	81.221.100.000
Vốn góp của các HĐHTKD	5.020.000.000	77.682.073.253
	<u>78.677.500.418</u>	<u>158.903.173.253</u>
TỔNG CỘNG	<u>7.814.576.566.768</u>	<u>8.144.174.950.479</u>
Dự phòng phải thu khác (Thuyết minh số 10)	<u>(44.731.177.483)</u>	<u>(47.233.027.083)</u>
GIÁ TRỊ THUẦN	<u>7.769.845.389.285</u>	<u>8.096.941.923.396</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh số 33)</i>	4.861.250.447.338	5.109.553.316.048
<i>Phải thu các bên khác</i>	2.908.594.941.947	2.987.388.607.348

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

10. DỰ PHÒNG PHẢI THU NGẮN HẠN KHÓ ĐÒI

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Dự phòng phải thu của khách hàng	91.060.307.828	105.894.703.452
Dự phòng các khoản ký quỹ, tạm ứng	44.731.177.483	47.233.027.083
TỔNG CỘNG	135.791.485.311	153.127.730.535

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

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023
Số đầu kỳ	153.127.730.535	128.649.293.960
Cộng: Dự phòng trích lập trong năm	2.235.694.169	7.352.705.943
Trừ: Hoàn nhập dự phòng trong năm	(19.571.939.393)	(735.071.718)
Số cuối kỳ	135.791.485.311	135.266.928.185

11. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Bất động sản dở dang (*)	3.843.317.798.881	3.580.132.298.846
Bất động sản hàng hóa	255.832.688.245	523.500.988.781
Bất động sản thành phẩm	12.441.984.446	10.866.046.447
Khác	3.241.476.120	4.877.507.667
TỔNG CỘNG	4.114.833.947.692	4.119.376.841.741

(*) Ngày 30 tháng 6 năm 2024 chủ yếu bao gồm tiền sử dụng đất, chi phí xây dựng và phát triển dự án Bảo Ninh 1, La Maison, Đất Quảng Riverside và các dự án khác.

Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với một số dự án được dùng làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngân hàng (Thuyết minh số 25.1 và 25.2).

Chi phí lãi vay vốn hóa

Trong kỳ, Nhóm Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là 55.435.807.220 VND (cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023: 54.888.508.528 VND). Các khoản chi phí đi vay này liên quan đến các khoản vay nhằm tài trợ cho việc xây dựng và phát triển các dự án bất động sản đang triển khai của Nhóm Công ty.

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

12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	VND					
	Nhà cửa và vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tài sản có định khác	Tổng cộng
Nguyên giá:						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	101.089.406.269	6.066.058.764	82.280.818.315	13.028.021.953	23.577.600.320	226.041.905.621
Mua mới trong kỳ	6.509.204.548	32.263.636	650.823.900	-	42.965.000	7.235.257.084
Thanh lý	-	-	(1.191.654.546)	-	-	(1.191.654.546)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024	<u>107.598.610.817</u>	<u>6.098.322.400</u>	<u>81.739.987.669</u>	<u>13.028.021.953</u>	<u>23.620.565.320</u>	<u>232.085.508.159</u>
<i>Trong đó:</i>						
Đã khấu hao hết	-	-	3.466.736.183	428.678.455	-	3.895.414.638
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	(13.543.314.752)	(1.268.958.226)	(54.628.440.712)	(9.381.228.170)	(1.714.633.068)	(80.536.574.928)
Khấu hao trong kỳ	(2.100.424.501)	(752.929.512)	(4.678.931.265)	(983.113.952)	(559.478.277)	(9.074.877.507)
Thanh lý	-	-	645.479.549	-	-	645.479.549
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024	<u>(15.643.739.253)</u>	<u>(2.021.887.738)</u>	<u>(58.661.892.428)</u>	<u>(10.364.342.122)</u>	<u>(2.274.111.345)</u>	<u>(88.965.972.886)</u>
Giá trị còn lại:						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	<u>87.546.091.517</u>	<u>4.797.100.538</u>	<u>27.652.377.603</u>	<u>3.646.793.783</u>	<u>21.862.967.252</u>	<u>145.505.330.693</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024	<u>91.954.871.564</u>	<u>4.076.434.662</u>	<u>23.078.095.241</u>	<u>2.663.679.831</u>	<u>21.346.453.975</u>	<u>143.119.535.273</u>
<i>Trong đó:</i>						
Tài sản sử dụng để thế chấp (Thuyết minh số 25.1 và 25.2)	-	-	8.824.941.696	-	-	8.824.941.696

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

13. 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 2023	34.785.555.399	48.866.459.940	265.000.000	83.917.015.339
Mua mới	-	290.955.000	-	290.955.000
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024	<u>34.785.555.399</u>	<u>49.157.414.940</u>	<u>265.000.000</u>	<u>84.207.970.339</u>
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	-	(30.053.585.301)	(98.184.590)	(30.151.769.891)
Hao mòn trong kỳ	-	(5.188.826.306)	(27.014.441)	(5.215.840.747)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024	<u>-</u>	<u>(35.242.411.607)</u>	<u>(125.199.031)</u>	<u>(35.367.610.638)</u>
Giá trị còn lại:				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	<u>34.785.555.399</u>	<u>18.812.874.639</u>	<u>166.815.410</u>	<u>53.765.245.448</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024	<u>34.785.555.399</u>	<u>13.915.003.333</u>	<u>139.800.969</u>	<u>48.840.359.701</u>

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

14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	<i>VND</i>
	<i>Nhà cửa và vật kiến trúc</i>
Nguyên giá:	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	39.568.913.299
Thanh lý	<u>(6.296.808.168)</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024	<u>33.272.105.131</u>
Giá trị khấu hao lũy kế:	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	(3.028.176.321)
Khấu hao trong kỳ	<u>(47.089.788)</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024	<u>(3.075.266.109)</u>
Giá trị còn lại:	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	<u>36.540.736.978</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024	<u>30.196.839.022</u>

Thuyết minh bổ sung:

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

	<i>VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	1.668.551.993	2.024.155.940
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong kỳ	739.655.417	948.676.019

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 30 tháng 6 năm 2024. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê thực tế và giá thị trường của tài sản, 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.

15. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	<i>VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
Chi phí phát triển phần mềm	74.669.564.363	74.446.365.229
Xây dựng văn phòng	25.264.981.917	53.081.056.805
Khác	<u>23.553.565.595</u>	<u>1.283.946.861</u>
TỔNG CỘNG	<u>123.488.111.875</u>	<u>128.811.368.895</u>

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

16. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Đầu tư vào công ty liên kết (Thuyết minh số 16.1)	62.204.413.974	68.981.754.100
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (Thuyết minh số 16.2)	<u>25.000.000.000</u>	<u>25.000.000.000</u>
TỔNG CỘNG	<u>87.204.413.974</u>	<u>93.981.754.100</u>

16.1 Đầu tư vào công ty liên kết

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

Tên công ty liên kết	Lĩnh vực kinh doanh	Ngày 30 tháng 6 năm 2024		Ngày 31 tháng 12 năm 2023	
		Tỷ lệ lợi ích %	Giá trị ghi sổ VND	Tỷ lệ lợi ích %	Giá trị ghi sổ VND
Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Và Dịch Vụ Đất Xanh Miền Nam	Kinh doanh và môi giới BĐS	49	21.353.764.195	49	37.392.262.891
Công ty TNHH Đầu tư Lê Gia Newland	Kinh doanh BĐS	50	39.435.320.382	40	31.589.491.209
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Đất Phước Thịnh	Kinh doanh và môi giới BDS	36	47.263.109	-	-
Công ty Cổ phần Vision Realty	Kinh doanh và môi giới BDS	36	41.125.860	-	-
Công ty Cổ Phần Landtogo	Kinh doanh và môi giới BDS	36	46.754.766	-	-
Công ty Cổ phần Houzz Agent	Kinh doanh và môi giới BDS	36	30.185.662	-	-
Công ty Cổ phần Nhà Ở Ngay Reco	Kinh doanh và môi giới BDS	25	1.250.000.000	-	-
TỔNG CỘNG			<u>62.204.413.974</u>		<u>68.981.754.100</u>

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

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

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

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

VND

Giá gốc khoản đầu tư:

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	176.125.124.468
Tăng trong kỳ	<u>9.510.000.000</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024	<u>185.635.124.468</u>

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

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	(107.143.370.368)
Phần lỗ từ công ty liên kết trong kỳ	<u>(16.287.340.126)</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024	<u>(123.430.710.494)</u>

Giá trị còn lại:

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	<u>68.981.754.100</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024	<u>62.204.413.974</u>

16.2 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.

17. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Ngắn hạn	155.568.466.886	144.283.470.835
Chi phí hoa hồng môi giới	122.365.954.129	129.192.259.911
Công cụ, dụng cụ	1.862.092.382	1.067.262.338
Chi phí thuê văn phòng	285.727.050	995.663.655
Khác	31.054.693.325	13.028.284.931
Dài hạn	60.443.921.181	70.523.952.589
Chi phí sửa chữa văn phòng	7.391.046.063	6.339.583.698
Công cụ, dụng cụ	4.897.464.690	3.702.924.137
Chi phí hoa hồng môi giới, nhà mẫu	620.478.343	8.326.439.536
Khác	47.534.932.085	52.155.005.218
TỔNG CỘNG	<u>216.012.388.067</u>	<u>214.807.423.424</u>

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

18. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

VND

Nguyên giá:

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 210.088.231.451

Phân bổ lũy kế:

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 (73.888.384.971)

Phân bổ trong kỳ (10.504.411.578)

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 (84.392.796.549)

Giá trị còn lại:

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 136.199.846.480

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 125.695.434.902

19. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Phải trả nhà cung cấp	328.881.504.417	278.101.494.752
- Công ty Cổ phần Vinaconex 25	32.160.025.942	32.160.025.942
- Công ty Cổ phần Vật tư Thiết bị và Đầu tư Xây dựng M.E.I	29.737.440.955	29.737.440.955
- Khác	266.984.037.520	216.204.027.855
Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	581.010.506	4.731.969.805
TỔNG CỘNG	<u>329.462.514.923</u>	<u>282.833.464.557</u>

20. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Cá nhân mua căn hộ và đất nền trả tiền trước	403.083.056.418	312.541.499.544
Khách hàng khác trả tiền trước	36.919.008.814	50.774.589.148
Các bên liên quan trả tiền trước (Thuyết minh số 33)	7.250.790.382	313.000.000
TỔNG CỘNG	<u>447.252.855.614</u>	<u>363.629.088.692</u>

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

21. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Ngày 31 tháng 12 năm 2023	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	VND Ngày 30 tháng 6 năm 2024
Thuế thu nhập doanh nghiệp	125.855.823.782	34.134.703.122	(68.875.908.872)	91.114.618.032
Thuế giá trị gia tăng	83.223.591.263	74.404.619.067	(84.474.032.519)	73.154.177.811
Thuế thu nhập cá nhân	12.000.299.007	21.718.794.556	(21.658.963.558)	12.060.130.005
Khác	12.044.210.352	21.377.805.786	(18.534.387.425)	14.887.628.713
TỔNG CỘNG	233.123.924.404	151.635.922.531	(193.543.292.374)	191.216.554.561

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

22. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Chi phí xây dựng dự án	186.297.208.347	187.103.858.620
Chi phí hỗ trợ lãi suất	71.404.967.840	89.402.221.969
Phí môi giới	50.105.961.532	36.199.778.997
Lương thưởng	5.511.559.643	923.336.638
Chi phí quảng cáo	860.601.466	5.868.389.431
Khác	18.861.834.778	30.538.500.223
TỔNG CỘNG	<u>333.042.133.606</u>	<u>350.036.085.878</u>

23. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

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

24. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Thu hộ cho chủ đầu tư	2.924.305.263.338	3.052.234.104.970
Nhận góp vốn theo HDHTKD	228.245.494.632	157.384.732.351
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	55.474.361.218	109.962.242.619
Khác	127.183.352.693	247.604.802.231
TỔNG CỘNG	<u>3.335.208.471.881</u>	<u>3.567.185.882.171</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả bên khác</i>	3.225.078.261.659	3.386.772.698.171
<i>Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 33)</i>	110.130.210.222	180.413.184.000

25. VAY

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Ngắn hạn	1.745.207.315.089	1.606.355.163.135
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 25.1)	842.299.587.108	855.230.182.819
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 25.2)	840.525.227.981	692.087.480.316
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 25.3)	52.362.500.000	51.537.500.000
Vay bên khác	10.020.000.000	7.500.000.000
Dài hạn	333.021.494.878	547.674.848.160
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 25.2)	318.021.494.878	531.954.848.160
Vay bên khác	15.000.000.000	15.720.000.000
TỔNG CỘNG	<u>2.078.228.809.967</u>	<u>2.154.030.011.295</u>

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

25. VAY (tiếp theo)

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

	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>
		<i>VND</i>
Số đầu kỳ	2.154.030.011.295	2.317.583.814.765
Vay trong kỳ	809.700.995.069	748.564.193.640
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	825.000.000	825.000.000
Trả nợ gốc vay	<u>(886.327.196.397)</u>	<u>(867.798.460.428)</u>
Số cuối kỳ	<u>2.078.228.809.967</u>	<u>2.199.174.547.977</u>

25.1 Các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng

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

<i>Ngân hàng</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2024 (VND)</i>	<i>Kỳ hạn trả gốc</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thăng Long			
Khoản vay 1	328.780.256.000	Từ ngày 4 tháng 7 năm 2024 đến ngày 10 tháng 2 năm 2025	Hợp đồng tiền gửi trị giá 48.500.000.000 VND và trái phiếu trị giá 25.000.000.000 VND. Quyền thu hồi nợ trị giá 585.000.000.000 VND
Khoản vay 2	17.097.045.129	Ngày 10 tháng 2 năm 2025	Quyền sử dụng đất của dự án Tiền Hải trị giá 16.393.500.000 VND
Ngân hàng Liên doanh Việt Nga - Chi nhánh Đà Nẵng			
Khoản vay 1	146.795.933.714	Ngày 18 tháng 5 năm 2025	Quyền sử dụng đất 4.798 m ² tại Khu đô thị Phú Mỹ An
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Hội sở			
Khoản vay 1	98.538.480.117	Từ ngày 6 tháng 7 năm 2024 đến ngày 9 tháng 12 năm 2024	Hợp đồng tiền gửi trị giá 7.956.824.185 VND và quyền sử dụng đất của dự án Tiền Hải trị giá 152.590.463.574 VND

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

25. VAY (tiếp theo)

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

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

Ngân hàng	Ngày 30 tháng 6 năm 2024 (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	63.613.737.077	Từ ngày 1 tháng 7 năm 2024 đến ngày 27 tháng 12 năm 2024	Hợp đồng tiền gửi trị giá 9.400.000.000 VND và quyền sử dụng đất tại dự án Long Châu trị giá 22.120.000.000 VND
-------------	----------------	--	---

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

Khoản vay 1	60.000.000.000	Từ ngày 3 tháng 5 năm 2024 đến ngày 21 tháng 4 năm 2025	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của dự án Khu đô thị Bảo Ninh 1
-------------	----------------	---	---

Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam

Khoản vay 1	28.300.000.000	Ngày 23 tháng 5 năm 2025	Các căn hộ tại dự án Tecco Elite
Khoản vay 2	23.900.000.000	Ngày 7 tháng 4 năm 2025	
Khoản vay 3	23.900.000.000	Từ ngày 7 tháng 6 năm 2024 đến ngày 7 tháng 4 năm 2025	

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam - Hội Sở

Khoản vay 1	16.982.936.082	Ngày 28 tháng 3 năm 2025	Quyền sử dụng đất của dự án Tiến Hải trị giá 12.649.500.000 VND
Khoản vay 2	14.900.856.834	Ngày 30 tháng 12 năm 2024	Hợp đồng tiền gửi trị giá 3.300.000.000 VND và quyền sử dụng đất của dự án Tiến Hải trị giá 4.800.000.000 VND
Khoản vay 3	1.028.116.240	Ngày 8 tháng 11 năm 2024	Phương tiện vận tải

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

Khoản vay 1	12.203.911.703	Từ ngày 26 tháng 7 năm 2024 đến ngày 6 tháng 11 năm 2024	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của dự án Cara River Park
-------------	----------------	--	---

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam

Khoản vay 1	5.703.685.400	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Hợp đồng tiền gửi trị giá 8.000.000.000 VND
-------------	---------------	--------------------------	--

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam

Khoản vay 1	554.628.812	Ngày 20 tháng 12 năm 2024	Phương tiện vận tải
-------------	-------------	---------------------------	---------------------

TỔNG CỘNG 842.299.587.108

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

25. **VAY** (tiếp theo)

25.2 **Các khoản vay dài hạn từ ngân hàng**

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

Ngân hàng	Ngày 30 tháng 6 năm 2024 (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	699.000.000.000	Đến ngày 21 tháng 4 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
Khoản vay 2	288.000.000	Đến ngày 29 tháng 10 năm 2026	Mua tài sản	Phương tiện vận tải
<i>Trong đó:</i>				
Vay dài hạn đến hạn trả	699.000.000.000			
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng – Hội Sở				
Khoản vay 1	143.764.451.496	Đến ngày 25 tháng 9 năm 2026	Tài trợ dự án	Các sản phẩm tại dự án Regal Maison
Khoản vay 2	64.517.246.257	Đến ngày 25 tháng 3 năm 2025	Tài trợ dự án	Các sản phẩm tại dự án Regal Victoria
<i>Trong đó:</i>				
Vay dài hạn đến hạn trả	64.517.246.257			
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng – Chi nhánh Cần Thơ				
Khoản vay 1	18.100.000.000	Từ ngày 30 tháng 12 năm 2024 đến ngày 18 tháng 4 năm 2025	Bổ sung vốn lưu động	Quyền sử dụng đất của dự án Vĩnh Thạnh Center và khu dân cư Ven sông Hòa Bình
<i>Trong đó:</i>				
Vay dài hạn đến hạn trả	18.100.000.000			

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

25. VAY (tiếp theo)

25.2 Các khoản vay dài hạn từ ngân hàng

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

Ngân hàng	Ngày 30 tháng 6 năm 2024 (VND)	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng – Chi nhánh Thanh Hóa				
Khoản vay 1	316.999.996	Từ ngày 10 tháng 7 năm 2024 đến ngày 30 tháng 6 năm 2025	Mua tài sản	Phương tiện vận tải
<i>Trong đó:</i>				
Vay dài hạn đến hạn trả	316.999.996			
Ngân hàng Thương mại Hàng Hải Việt Nam – Chi nhánh Long An				
Khoản vay 1	89.717.710.962	Đến ngày 22 tháng 12 năm 2026	Tài trợ các dự án đang triển khai	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trong tương lai của dự án Cara River Park
Khoản vay 2	57.232.556.816	Từ ngày 26 tháng 7 năm 2024 đến ngày 26 tháng 4 năm 2025	Tài trợ các dự án đang triển khai	thuộc sở hữu của Đất Xanh Miền Tây
<i>Trong đó:</i>				
Vay dài hạn đến hạn trả	57.232.556.816			

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

25. VAY (tiếp theo)

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

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

Ngân hàng	Ngày 30 tháng 6 năm 2024 (VND)	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng First Commercial Bank - Chi nhánh Hồ Chí Minh				
Khoản vay 1	63.194.444.444	Từ ngày 30 tháng 6 năm 2025 đến ngày 30 tháng 8 năm 2025	Tài trợ các dự án đang triển khai	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất
<i>Trong đó:</i>				
Vay dài hạn đến hạn trả	-			
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam				
Khoản vay 1	14.750.000.000	Đến ngày 21 tháng 7 năm 2038	Mua tài sản	Tài sản gắn liền với đất trị giá 23.085.000.000 VND
Khoản vay 2	84.000.000	Đến ngày 30 tháng 6 năm 2025	Mua tài sản	Phương tiện vận tải
Khoản vay 3	70.000.000	Đến ngày 27 tháng 3 năm 2026	Mua tài sản	Phương tiện vận tải
<i>Trong đó:</i>				
Vay dài hạn đến hạn trả	84.000.000			
Ngân hàng khác				
Ngân hàng khác	7.511.312.888	Từ ngày 1 tháng 7 đến ngày 29 tháng 1 năm 2028	Mua tài sản	Phương tiện vận tải
<i>Trong đó:</i>				
Vay dài hạn đến hạn trả	1.274.424.912			
TỔNG CỘNG	1.158.546.722.859			
<i>Trong đó:</i>				
Vay dài hạn đến hạn trả	840.525.227.981			
Vay dài hạn	318.021.494.878			

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

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

25.3 Trái phiếu dài hạn đến hạn trả

Tổ chức thu xếp phát hành	Ngày 30 tháng 6 năm 2024 (VND)	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích	Hình thức đảm bảo
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	52.500.000.000	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 Tiền Hải Center City, tại Xã Tây Giang, Huyện Tiền Hải, Tỉnh Thái Bình
Chi phí phát hành trái phiếu chưa phân bổ	(137.500.000)			
TỔNG CỘNG	52.362.500.000			

Vào ngày báo cáo này, Nhóm Công ty đã hoàn tất mua lại các trái phiếu còn lại.

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

26. VỐN CHỦ SỞ HỮU

26.1 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 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)
Lỗ 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 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

26. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

	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 2024							
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	5.741.031.240.000	4.503.548.710	24.503.464.043	6.193.919.585	89.978.362.170	2.236.733.731.109	8.102.944.265.617
Cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động (*)	50.000.000.000	-	-	-	(50.000.000.000)	-	-
Góp vốn từ cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	525.000.000	525.000.000
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	69.250.755.126	60.695.206.844	129.945.961.970
Cổ tức trả cho cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	(3.700.500.219)	(3.700.500.219)
Thay đổi tỷ lệ sở hữu tại các công ty con	-	-	-	-	2.000.349.566	(6.812.895.993)	(4.812.546.427)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(474.517.402)	(325.322.167)	(799.839.569)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024	<u>5.791.031.240.000</u>	<u>4.503.548.710</u>	<u>24.503.464.043</u>	<u>6.193.919.585</u>	<u>110.754.949.460</u>	<u>2.287.115.219.574</u>	<u>8.224.102.341.372</u>

(*) Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01-1/2023/NQ-DXS/ĐHĐCĐ ngày 15 tháng 4 năm 2023 và Nghị quyết HĐQT số 01/2024/NQ-DXS/HĐQT ngày 15 tháng 1 năm 2024, Công ty đã 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. Tổng giá trị phát hành cổ phiếu ESOP theo mệnh giá là 50.000.000.000 đồng được trích từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của năm tài chính 2022. Ngày 22 tháng 2 năm 2024, Công ty đã nhận được Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh lần thứ 20 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp, phê duyệt việc tăng vốn điều lệ từ 5.741.031.240.000 VND lên 5.791.031.240.000 VND. Vào ngày 4 tháng 3 năm 2024, Công ty đã hoàn tất việc phát hành trên và được Sở giao dịch Chứng khoán Hồ Chí Minh phê duyệt theo Quyết định số 109/QĐ-SGDHCM ngày 29 tháng 2 năm 2024.

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

26. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

26.2 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023
Vốn đã góp của chủ sở hữu		
Số đầu kỳ	5.741.031.240.000	4.531.223.770.000
Phát hành cổ phiếu ESOP	50.000.000.000	-
Số cuối kỳ	<u>5.791.031.240.000</u>	<u>4.531.223.770.000</u>

26.3 Cổ phiếu phổ thông

	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Số cổ phiếu Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Cổ phiếu được phép phát hành	579.103.124	574.103.124
Cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	579.103.124	574.103.124
Cổ phiếu đang lưu hành <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	579.103.124	574.103.124

Mệnh giá cổ phiếu là 10.000 VND/cổ phần.

26.4 Lãi (lỗ) trên cổ phiếu

Lãi (lỗ) 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 2024	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023 (điều chỉnh lại)
Lợi nhuận (lỗ) sau thuế (VND)	69.250.755.126	(57.741.915.487)
Trừ: Quý khen thưởng, phúc lợi (VND) (i)	(2.077.522.654)	-
Lợi nhuận (lỗ) thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	67.173.232.472	(57.741.915.487)
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân (ii)	579.103.124	458.122.377
Lãi (lỗ) cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	116	(126)

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

26. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

26.4 Lãi (lỗ) trên cổ phiếu (tiếp theo)

- (i) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024 được điều chỉnh giảm cho khoản dự tính trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận của năm 2024 được phê duyệt trong Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01-1/2024/NQ-DXS/ĐHĐCĐ ngày 9 tháng 5 năm 2024.
- (ii) Số lượng cổ phiếu bình quân của kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023 đã được điều chỉnh lại để phản ánh việc phát hành 5.000.000 cổ phiếu ESOP cho người lao động từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của Công ty vào ngày 4 tháng 3 năm 2024.

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.

27. DOANH THU

27.1 Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023
		VND
Tổng doanh thu	1.236.651.577.413	991.273.778.372
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu từ bán căn hộ, nhà phố và đất nền</i>	636.010.422.779	697.773.277.348
<i>Doanh thu dịch vụ bất động sản</i>	479.709.042.379	229.506.297.127
<i>Doanh thu dịch vụ xây dựng</i>	-	7.023.006.015
<i>Doanh thu khác</i>	120.932.112.255	56.971.197.882
DOANH THU THUẦN	1.236.651.577.413	991.273.778.372
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu với bên khác</i>	1.206.158.184.576	774.114.979.258
<i>Doanh thu với bên liên quan (Thuyết minh số 33)</i>	30.493.392.837	217.158.799.114

27.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023
		VND
Thu nhập từ lãi cho vay, lãi tiền gửi	8.683.201.439	19.788.460.793
Thu nhập từ thanh lý khoản đầu tư	-	188.225.842
TỔNG CỘNG	8.683.201.439	19.976.686.635

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

28. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>
Giá vốn bán căn hộ, nhà phố và đất nền	450.290.787.669	525.026.211.097
Giá vốn dịch vụ bất động sản	171.316.052.779	132.055.985.345
Giá vốn dịch vụ xây dựng	-	4.354.605.777
Giá vốn dịch vụ khác	95.296.619.542	46.846.303.340
TỔNG CỘNG	<u>716.903.459.990</u>	<u>708.283.105.559</u>

29. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>
Chi phí đi vay	52.768.482.011	68.927.004.957
Khác	1.658.619.468	4.971.114.653
TỔNG CỘNG	<u>54.427.101.479</u>	<u>73.898.119.610</u>

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

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>
Chi phí bán hàng	199.403.820.650	145.012.228.581
Chi phí lương	64.032.262.046	52.038.138.239
Chi phí quảng cáo	90.053.972.739	37.389.613.382
Chi phí khấu hao và hao mòn	5.907.653.931	6.470.930.005
Chi phí hỗ trợ lãi vay	2.045.176.401	21.924.456.163
Chi phí khác	37.364.755.533	27.189.090.792
Chi phí quản lý doanh nghiệp	95.586.931.765	121.681.686.237
Chi phí lương	61.244.381.477	54.661.761.367
Chi phí dịch vụ mua ngoài	17.752.882.563	22.219.674.472
Chi phí lợi thế thương mại	10.504.411.578	10.504.411.578
Chi phí khấu hao và hao mòn	8.226.084.403	9.480.441.069
(Hoàn nhập) chi phí dự phòng	(17.336.245.224)	8.140.303.485
Chi phí khác	15.195.416.968	16.675.094.266
TỔNG CỘNG	<u>294.990.752.415</u>	<u>266.693.914.818</u>

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

31. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>
Thu nhập khác	17.295.666.198	20.027.962.947
Thu nhập từ phạt vi phạm hợp đồng	13.876.897.760	16.681.371.186
Lãi từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	-	1.044.854.546
Khác	3.418.768.438	2.301.737.215
Chi phí khác	13.876.810.297	19.048.618.444
Chi phí phạt chậm nộp thuế	8.109.196.944	12.232.827.022
Chi phí phạt thanh lý hợp đồng	701.082.918	1.988.653.964
Lỗ do thanh lý tài sản	-	646.363.199
Khác	5.066.530.435	4.180.774.259
LỢI NHUẬN KHÁC	3.418.855.901	979.344.503

32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

32.1 Chi phí thuế TNDN

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	34.240.042.642	19.389.239.051
Điều chỉnh thuế TNDN trích thừa trong những kỳ trước	(105.339.520)	(970.221.119)
Chi phí (thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	2.064.315.651	(2.450.784.203)
TỔNG CỘNG	36.199.018.773	15.968.233.729

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

32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

32.1 Chi phí thuế TNDN (tiếp theo)

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

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024	VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023
Tổng lợi nhuận (lỗ) kế toán trước thuế	166.144.980.743	(45.230.801.544)
Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Nhóm Công ty	33.228.996.149	(9.046.160.309)
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Lỗ từ công ty con chưa ghi nhận thuế TNDN hoãn lại	3.389.462.788	17.377.735.525
Chi phí không được trừ	4.451.306.358	8.867.490.335
Điều chỉnh thuế TNDN trích thừa trong những kỳ trước	(105.339.520)	(970.221.119)
Lỗ thuế năm trước chuyển sang	(7.006.444.316)	(2.167.216.352)
Khác	2.241.037.314	1.906.605.649
Chi phí thuế TNDN	36.199.018.773	15.968.233.729

32.2 Thuế TNDN hiện hành

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

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

32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

32.3 Thuế TNDN hoãn lại

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

				VND	
		<u>Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ</u>		<u>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ</u>	
		Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại					
Lợi nhuận nội bộ chưa thực hiện	14.704.061.213	14.548.659.656	155.401.557	(83.853.213)	
Chi phí phải trả	321.961.526	465.655.639	(143.694.113)	166.110.651	
Dự phòng các khoản phải thu Thuế TNDN đã nộp từ các khoản tiền thanh toán theo tiến độ của khách hàng	1.589.865.829	1.622.822.331	(32.956.502)	-	
	<u>2.426.073.569</u>	<u>2.426.073.569</u>	-	-	
	<u>19.041.962.137</u>	<u>19.063.211.195</u>			
Thuế thu nhập hoãn lại					
Dự phòng các khoản đầu tư	(53.886.928.637)	(51.193.147.041)	(2.693.781.596)	2.368.526.765	
Chi phí phải trả	(6.651.785)	(6.651.785)	-	-	
Dự phòng các khoản phải thu	(70.836.663)	(721.551.666)	650.715.003	-	
	<u>(53.964.417.085)</u>	<u>(51.921.350.492)</u>			
(Chi phí) thu nhập thuế TNDN hoãn lại tính vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất giữa niên độ			<u>(2.064.315.651)</u>	<u>2.450.784.203</u>	

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

33. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan có tồn tại quan hệ kiểm soát hoặc có phát sinh giao dịch, số dư trong năm và tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 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 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
Công ty TNHH Đầu Tư Lê Gia Newland ("Lê Gia Newland")	Công ty liên kết
Ông Nguyễn Trường Sơn	Chủ tịch
Ông Trần Quốc Thịnh	Phó Chủ tịch
Ông Phạm Anh Khôi	Thành viên HĐQT (từ nhiệm từ ngày 19 tháng 7 năm 2024)
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 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Những giao dịch trọng yếu của Nhóm Công ty với các bên liên quan trong 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 2024	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023
DXMN	Công ty liên kết	Doanh thu HĐHTKD	17.908.090.909	-
		Chí phí môi giới	2.888.465.731	384.068.462
		Lãi cho vay	486.255.266	-
		Doanh thu dịch vụ môi giới	30.385.065	2.267.591.548
		Ký quỹ	-	81.261.175.222
		Nhận ký quỹ	-	63.000.000.000
		Hoàn trả HĐHTKD	-	8.214.000.000
Hà An	Công ty cùng Tập đoàn	Doanh thu dịch vụ môi giới	10.385.730.930	3.663.520.533
		Lãi cho vay	3.659.861.389	3.613.204.934
		Doanh thu chuyển nhượng căn hộ	-	192.114.496.686
Hà Thuận Hùng	Công ty cùng tập đoàn	Doanh thu cung cấp dịch vụ môi giới	2.169.185.933	2.934.246.122
		Phí dịch vụ	181.818.182	-
		Ký quỹ thực hiện dịch vụ	-	25.000.000.000
Vicco Sài gòn	Công ty cùng tập đoàn	Chi phí thuê văn phòng	1.424.035.140	2.115.295.790
FBV	Công ty trong cùng tập đoàn	Dịch vụ xây dựng	-	25.593.590.171
		Doanh thu chuyển nhượng căn hộ	-	12.890.866.765
Hội An	Công ty cùng Tập đoàn	Ký quỹ thực hiện dịch vụ	-	19.080.000.000
DXG	Công ty mẹ	Lợi nhuận phân chia từ HĐHTKD	-	13.901.106.227
		Doanh thu từ dịch vụ phần mềm	-	3.288.077.460

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

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

Thu nhập của các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và các thành viên quản lý chủ chốt:

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>
Bà Phạm Thị Nguyễn Thanh	978.680.000	974.712.784
Ông Nguyễn Trường Sơn	510.722.047	500.091.075
Ông Phạm Anh Khôi (từ nhiệm 19 tháng 7 năm 2024)	99.983.152	119.455.598
Cách thành viên quản lý khác	2.203.318.726	2.617.965.517
TỔNG CỘNG	<u>3.792.703.925</u>	<u>4.212.224.974</u>

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 2024</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
Phải thu ngắn hạn của khách hàng				
Hà An	Công ty cùng Tập đoàn	Doanh thu cung cấp dịch vụ môi giới	678.924.388.250	695.481.129.526
		Doanh thu dịch vụ quản lý	4.831.459.370	1.631.718.280
		Doanh thu bán căn hộ, nhà phố và đất nền	2.750.000.000	2.750.000.000
Hà Thuận Hùng	Công ty cùng Tập đoàn	Doanh thu dịch vụ môi giới	29.863.783.762	27.477.679.234
DXG	Công ty mẹ	Doanh thu dịch vụ phần mềm và dịch vụ môi giới	10.271.278.468	6.996.139.329
DXMN	Công ty liên kết	Doanh thu dịch vụ môi giới	646.254.001	711.787.433
Vicco	Công ty cùng Tập đoàn	Doanh thu dịch vụ môi giới	-	328.588.650
			<u>727.287.163.851</u>	<u>735.377.042.452</u>

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

33. 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:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>VND</i>	
			<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
<i>Trả trước cho người bán ngắn hạn</i>				
DXMN	Công ty liên kết	Dịch vụ môi giới	9.484.100.000	18.823.562.352
Hà An	Công ty cùng tập đoàn	Trả trước dịch vụ môi giới	7.376.042.003	-
DTMB	Công ty cùng tập đoàn	Chuyển nhượng BĐS	1.467.321.279	1.467.321.279
			18.327.463.282	20.290.883.631
<i>Phải thu về cho vay ngắn hạn</i>				
Hà An	Công ty cùng Tập đoàn	Cho vay	100.000.000.000	68.657.481.597
Lê Gia Newland	Công ty liên kết	Cho vay	-	150.000.000
			100.000.000.000	68.807.481.597
<i>Phải thu về cho vay dài hạn</i>				
DXMN	Công ty liên kết	Cho vay	13.931.175.222	13.931.175.222
Hà An	Công ty cùng Tập đoàn	Cho vay	-	31.342.518.403
			13.931.175.222	45.273.693.625

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

33. 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)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Phải thu khác				
Hà An	Công ty cùng Tập đoàn	Tạm hoàn ứng cho chủ đầu tư	1.924.707.603.727	2.054.879.750.566
		Ký quỹ môi giới	1.950.850.000.000	1.950.750.000.000
		Lãi cho vay	12.576.803.883	8.916.942.494
Ông Nguyễn Văn Văn	Nhân viên tập đoàn	Ký quỹ thực hiện dự án	609.097.096.160	642.708.100.000
Charm & CI	Công ty cùng Tập đoàn	Ký quỹ môi giới dự án	235.000.000.000	235.000.000.000
Hà Thuận Hùng	Công ty cùng Tập đoàn	Tạm hoàn ứng cho chủ đầu tư	49.966.622.920	76.432.457.606
		Ký quỹ môi giới dự án	31.114.000.000	31.114.000.000
Hội An	Công ty cùng Tập đoàn	Ký quỹ	38.150.000.000	38.150.000.000
DTMB	Công ty cùng Tập đoàn	Tiền đặt cọc, kí quỹ dự án	3.300.000.000	3.300.000.000
DXG	Công ty mẹ	Chi hộ	2.480.489.982	2.480.489.982
		Ký quỹ dự án	1.800.000.000	1.950.000.000
DXMN	Công ty liên kết	Góp vốn theo HĐHTKD	1.015.472.100	1.015.472.100
		Lãi cho vay	892.358.566	406.103.300
		Ký quỹ môi giới dự án	300.000.000	62.450.000.000
			4.861.250.447.338	5.109.553.316.048

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

33. 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)

		VND		
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
Phải trả người bán ngắn hạn				
Hà An	Công ty cùng Tập đoàn	Doanh thu bán căn hộ, nhà phố và đất nền	407.655.838	398.407.650
		Chi phí điện nước	500.668	500.668
Vicco	Công ty cùng Tập đoàn	Chi phí thuê văn phòng	172.854.000	4.333.061.487
			581.010.506	4.731.969.805
Khách hàng trả tiền trước ngắn hạn				
Hà Thuận Hùng	Công ty cùng Tập đoàn	Tạm ứng mua căn hộ	6.937.790.382	-
DXG	Công ty mẹ	Phí dịch vụ	313.000.000	313.000.000
			7.250.790.382	313.000.000
Phải trả ngắn hạn khác				
DXG	Công ty mẹ	Góp vốn theo HĐHTKD	99.913.184.000	100.913.184.000
DXMN	Công ty liên kết	Đặt cọc	6.500.000.000	69.500.000.000
Hà Thuận Hùng	Công ty cùng Tập đoàn	Góp vốn theo HĐHTKD	2.684.210.525	10.000.000.000
Hà An	Công ty cùng Tập đoàn	Đặt cọc	1.032.815.697	-
			110.130.210.222	180.413.184.000

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

34. 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	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
Đến 1 năm	6.796.190.893	5.222.677.308
Trên 1 đến 5 năm	<u>18.940.905.486</u>	<u>12.000.000.000</u>
TỔNG CỘNG	<u>25.737.096.379</u>	<u>17.222.677.308</u>

35. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

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 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

35. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

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

				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 2024				
Doanh thu thuần				
Doanh thu hoạt động kinh doanh	578.439.762.890	759.017.131.564	(100.805.317.041)	1.236.651.577.413
Kết quả hoạt động kinh doanh				
Lợi nhuận gộp của bộ phận	307.265.718.675	212.175.383.200	307.015.548	519.748.117.423
Chi phí không phân bổ				(294.990.752.415)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh				224.757.365.008
Lỗ trong công ty liên kết				(16.287.340.126)
Doanh thu hoạt động tài chính				8.683.201.439
Chi phí tài chính				(54.427.101.479)
Lãi khác				3.418.855.901
Lợi nhuận trước thuế				166.144.980.743
Chi phí thuế TNDN				(34.134.703.122)
Chi phí thuế TNDN hoãn lại				(2.064.315.651)
Lãi thuần sau thuế				129.945.961.970
Lợi ích cổ đông không kiểm soát				60.695.206.844
Lãi sau thuế công ty mẹ				69.250.755.126
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024				
Tài sản và công nợ				
Tài sản bộ phận	11.395.865.292.539	4.373.575.182.333	(1.113.005.256.698)	14.656.435.218.174
Tài sản không phân bổ				677.382.409.522
Tổng tài sản				15.333.817.627.696
Công nợ bộ phận	5.319.095.757.938	2.435.968.216.473	(1.142.575.086.082)	6.612.488.888.329
Công nợ không phân bổ				497.226.397.995
Tổng công nợ				7.109.715.286.324

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

35. 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 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)
Lợi nhuận 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 2024 và kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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



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 2024

