

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/To:

- Ủy ban Chứng khoán Nhà nước/ State Securities Committee of Viet Nam
 - Sở Giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh/ Ho Chi Minh City Stock Exchange
- Căn cứ quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.
Pursuant to the provisions of Circular No. 96/2020/TT-BTC dated November 16, 2020, on information disclosure on the stock market.
 - Căn cứ Báo cáo tài chính riêng và báo cáo tài chính hợp nhất soát xét bán niên năm 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 riêng 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 riêng giữa niên độ	3 - 4
Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ	8
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	9 - 34

Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

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

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

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên của 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 Phạm Anh Khôi	Thành viên	từ nhiệm ngày 19 tháng 7 năm 2024
Ông Hà Đức Hiếu	Thành viên	
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	Bổ 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 kỳ và vào ngày lập báo cáo này là Bà Phạm Thị Nguyên Thanh.

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam là công ty kiểm toán cho Công ty.

Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh

BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC

Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024.

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

Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho từng kỳ kế toán phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ của Công ty trong kỳ. Trong quá trình lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này, 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 có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ; và
- ▶ lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

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

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

CÔNG BỐ CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2024, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024 để ngày 29 tháng 8 năm 2024.

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



Phạm Thị Nguyễn Thanh
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2024

Số tham chiếu: 11950710/67735395/LR

BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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 riêng giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh ("Công ty") được lập ngày 29 tháng 8 năm 2024 và được trình bày từ trang 5 đến trang 34, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ vào ngày 30 tháng 6 năm 2024, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đi kèm.

Trách nhiệm của Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2024, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



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 RIÊNG 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		5.393.048.204.952	5.547.724.270.670
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	20.466.193.741	17.923.773.806
111	1. Tiền		3.958.370.634	7.415.950.699
112	2. Các khoản tương đương tiền		16.507.823.107	10.507.823.107
130	II. Các khoản phải thu ngắn hạn		5.285.000.127.019	5.453.081.152.002
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	714.202.305.885	727.511.200.436
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	272.501.696.508	268.371.654.395
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	20	68.657.481.597	68.657.481.597
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	7	4.241.015.004.648	4.399.917.177.193
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	5, 7	(11.376.361.619)	(11.376.361.619)
140	III. Hàng tồn kho		1.857.157.418	3.353.744.165
141	1. Hàng tồn kho		1.857.157.418	3.353.744.165
150	IV. Tài sản ngắn hạn khác		85.724.726.774	73.365.600.697
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	8	83.621.456.107	71.262.330.030
153	2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		2.103.270.667	2.103.270.667
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		2.982.153.940.187	2.996.467.194.914
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		83.195.175.222	83.195.175.222
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	20	13.931.175.222	13.931.175.222
216	2. Phải thu dài hạn khác	7	69.264.000.000	69.264.000.000
220	II. Tài sản cố định		2.346.715.088	6.320.304.440
221	1. Tài sản cố định hữu hình		474.692.897	618.904.533
222	Nguyên giá		1.871.998.034	1.871.998.034
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(1.397.305.137)	(1.253.093.501)
227	2. Tài sản cố định vô hình		1.872.022.191	5.701.399.907
228	Nguyên giá		24.080.973.475	24.080.973.475
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(22.208.951.284)	(18.379.573.568)
250	III. Đầu tư tài chính dài hạn	9	2.896.297.826.402	2.906.513.159.366
251	1. Đầu tư vào công ty con		2.961.429.241.483	2.961.429.241.483
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết, đồng kiểm soát		171.375.142.277	171.375.142.277
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(236.506.557.358)	(226.291.224.394)
260	IV. Tài sản dài hạn khác		314.223.475	438.555.886
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		233.572.861	261.905.272
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	19.4	80.650.614	176.650.614
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		8.375.202.145.139	8.544.191.465.584

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG 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		2.631.465.109.768	2.803.009.265.772
310	I. Nợ ngắn hạn		2.631.465.109.768	2.803.009.265.772
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	10	8.564.226.312	14.273.962.080
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn		3.886.256.085	910.220.804
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	11	1.751.035.380	3.644.784.354
314	4. Phải trả người lao động		2.862.576.266	3.614.126.887
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	12	80.016.795.939	68.664.864.170
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	13	2.474.523.845.160	2.651.237.436.759
322	7. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		59.860.374.626	60.663.870.718
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		5.743.737.035.371	5.741.182.199.812
410	I. Vốn chủ sở hữu	14.1	5.743.737.035.371	5.741.182.199.812
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
421	3. Lỗ lũy kế		(51.797.753.339)	(4.352.588.898)
421a	- (Lỗ) lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		(54.352.588.898)	159.533.581.415
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối (lỗ) kỳ này		2.554.835.559	(163.886.170.313)
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		8.375.202.145.139	8.544.191.465.584

Nguyễn Thị Huyền Trân
Người lập

Nguyễn Huỳnh Quang Tuấn
Kế toán trưởng

Phạm Thị Nguyên Thanh
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 8 năm 2024

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 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 cung cấp dịch vụ	15.1	40.023.608.466	30.314.435.645
11	2. Giá vốn dịch vụ cung cấp	16	(19.980.695.347)	(50.281.769.799)
20	3. Lợi nhuận gộp cung cấp dịch vụ		20.042.913.119	(19.967.334.154)
21	4. Doanh thu hoạt động tài chính	15.2	5.242.256.315	7.741.867.614
22	5. Chi phí tài chính	17	(10.215.332.964)	(197.465.753)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		-	(197.465.753)
25	6. Chi phí bán hàng	18	(7.436.179.198)	(8.649.924.279)
26	7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	18	(5.566.990.270)	(6.552.290.050)
30	8. Lợi nhuận (lỗ) thuần từ hoạt động kinh doanh		2.066.667.002	(27.625.146.622)
31	9. Thu nhập khác		591.606.227	108.921.199
32	10. Chi phí khác		(7.437.670)	(34.851.826)
40	11. Lợi nhuận khác		584.168.557	74.069.373
50	12. Tổng lợi nhuận (lỗ) kế toán trước thuế		2.650.835.559	(27.551.077.249)
51	13. Chi phí thuế TNDN hiện hành	19.1	-	(740.357.446)
52	14. (Chi phí) thu nhập thuế TNDN hoãn lại	19.4	(96.000.000)	187.937.900
60	15. Lợi nhuận (lỗ) sau thuế TNDN		2.554.835.559	(28.103.496.795)

Nguyễn Thị Huyền Trân
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 RIÊNG 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
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Tổng lợi nhuận (lỗ) kế toán trước thuế		2.650.835.559	(27.551.077.249)
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình và hao mòn tài sản cố định vô hình		3.973.589.352	4.034.901.313
03	Chi phí dự phòng		10.215.332.964	-
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(5.242.256.315)	(7.741.867.614)
06	Chi phí lãi vay	17	-	197.465.753
08	Lãi (lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		11.597.501.560	(31.060.577.797)
09	Giảm các khoản phải thu		170.976.875.699	62.016.537.688
10	Giảm hàng tồn kho		1.496.586.747	773.543
11	Giảm các khoản phải trả		(170.719.047.364)	(189.440.339.366)
12	Tăng chi phí trả trước		(12.330.793.666)	(549.786.302)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(21.612.547)	-
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(803.496.092)	(1.348.855.155)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động kinh doanh		196.014.337	(160.382.247.389)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
27	Tiền thu lãi tiền gửi, cổ tức		2.346.405.598	3.549.685.640
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		2.346.405.598	3.549.685.640
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ		2.542.419.935	(156.832.561.749)
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		17.923.773.806	186.102.530.203
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	4	20.466.193.741	29.269.968.454

Nguyễn Thị Huyền Trân
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 RIÊNG 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 của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("GCNĐKDN") số 3602545493 do Sở Kế hoạch và Đầu tư ("SKHĐT") Tỉnh Đồng Nai cấp ngày 21 tháng 7 năm 2011 và các GCNĐKDN điều chỉnh sau đó.

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

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

Số lượng nhân viên của Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 là 97 (31 tháng 12 năm 2023 là 82).

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

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

Công ty có công ty con như được trình bày trong Thuyết minh số 9. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và công ty con ("Nhóm Công ty") cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024 đề ngày 29 tháng 8 năm 2024.

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

2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam, 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 riêng 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 thủ tục, nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính riêng giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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 (tiếp theo)

2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.4 Kỳ kế toán năm

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

2.5 Đơn vị tiền tệ kế toán

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Hàng tồn kho

Hàng hóa bất động sản

Bất động sản được mua hoặc được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng hóa bất động sản theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

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

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng hóa bất động sản trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường vào ngày báo cáo và được chiết khấu cho giá trị thời gian của dòng tiền, nếu đáng kể, và trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ dựa trên các chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản đó và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đó.

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 riêng 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 riêng 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 riêng giữa niên độ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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 riêng giữa niên độ theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

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

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sẵn sàng 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 riêng giữa niên độ khi phát sinh.

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

3.5 Tài sản 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 riêng 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 riêng giữa niên độ.

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 đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

Phần mềm máy tính	3- 5 năm
Thiết bị văn phòng	3 năm
Phương tiện vận chuyển	6 năm

3.7 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Công ty và được hạch toán như chi phí trong kỳ khi phát sinh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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)

3.8 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước của chi phí tương ứng với các lợi ích kinh tế 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 3 năm hoặc ghi nhận phù hợp với doanh thu vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ:

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

3.9 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào các công ty con

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

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư góp vốn

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

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

3.10 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.11 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được chia cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng Cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

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

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu bán căn hộ

Đối với các nhà phố và căn hộ mà 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 căn hộ đã được chuyển giao sang người mua.

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.

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

3.13 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ 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 cho mục đích lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

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

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các kỳ 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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)

3.13 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ.

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

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

3.14 Thông tin theo bộ phận

Hoạt động chính trong kỳ hiện tại của Công ty là dịch vụ môi giới bất động sản. Đồng thời, hoạt động kinh doanh của Công ty chủ yếu được thực hiện trong lãnh thổ Việt Nam. Vì vậy, rủi ro và tỷ suất sinh lời của Công ty không bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về sản phẩm mà Công ty sản xuất ra hoặc do Công ty hoạt động tại nhiều khu vực địa lý khác nhau. Do đó, Tổng Giám đốc nhận định là Công ty chỉ có một bộ phận theo hoạt động kinh doanh và khu vực địa lý. Theo đó, Công ty không cần phải trình bày thông tin theo bộ phận.

3.15 Các bên liên quan

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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	138.592.959	239.570.890
Tiền gửi ngân hàng	3.819.777.675	7.176.379.809
Các khoản tương đương tiền (*)	16.507.823.107	10.507.823.107
TỔNG CỘNG (**)	20.466.193.741	17.923.773.806

(*) Các khoản tương đương tiền thể hiện các khoản tiền gửi ngắn hạn có kỳ hạn gốc từ một (1) đến ba (3) tháng tại các ngân hàng thương mại và hưởng lãi suất 2 – 4,2%/năm.

(**) 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. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Phải thu từ khách hàng	2.813.456.179	1.946.341.121
- Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Đông Nam Bộ	1.159.327.009	1.159.327.009
- Công ty Cổ phần Đầu tư Đạt Phước	1.072.540.111	335.659.729
- Khác	581.589.059	451.354.383
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 20)	711.388.849.706	725.564.859.315
TỔNG CỘNG	714.202.305.885	727.511.200.436
Dự phòng phải thu ngắn hạn của khách hàng	(296.450.000)	(296.450.000)
GIÁ TRỊ THUẦN	713.905.855.885	727.214.750.436

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Trả trước cho người bán	236.110.857.201	231.675.189.915
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư và Thương mại Thăng Long	158.128.975.466	158.128.975.466
- Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Nhà HT-Pearl	28.249.588.112	22.856.646.804
- Khác	49.732.293.623	50.689.567.645
Trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh số 20)	36.390.839.307	36.696.464.480
TỔNG CỘNG	272.501.696.508	268.371.654.395

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

7. PHẢI THU KHÁC

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Ngắn hạn		
Ký quỹ cho các hợp đồng tiếp thị và phân phối dự án bất động sản	2.185.450.000.000	2.185.450.000.000
Tạm hoàn ứng cho chủ đầu tư	1.974.674.226.647	2.131.312.208.172
Cổ tức	40.198.492.515	40.198.492.515
Ứng trước tiền sử dụng đất nhà ở xã hội dự án Khu dân cư Gold Hill	15.000.000.000	15.000.000.000
Vốn góp theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD")	2.857.577.363	8.015.472.100
Khác	22.834.708.123	19.941.004.406
TỔNG CỘNG	<u>4.241.015.004.648</u>	<u>4.399.917.177.193</u>
Dài hạn		
Ký quỹ, ký cược	69.264.000.000	69.264.000.000
TỔNG CỘNG	<u>4.310.279.004.648</u>	<u>4.469.181.177.193</u>
Dự phòng phải thu khác	(11.079.911.619)	(11.079.911.619)
GIÁ TRỊ THUẦN	<u>4.299.199.093.029</u>	<u>4.458.101.265.574</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh số 20)</i>	4.287.460.948.291	4.446.360.973.836
<i>Phải thu bên khác</i>	22.818.056.357	22.820.203.357

8. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Hỗ trợ lãi suất	47.668.303.498	36.817.809.033
Chi phí hoa hồng môi giới	35.697.654.480	34.165.242.805
Khác	255.498.129	279.278.192
TỔNG CỘNG	<u>83.621.456.107</u>	<u>71.262.330.030</u>

9. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Đầu tư vào công ty con (i)	2.961.429.241.483	2.961.429.241.483
Đầu tư vào công ty liên kết (ii)	171.375.142.277	171.375.142.277
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (iii)	(236.506.557.358)	(226.291.224.394)
GIÁ TRỊ THUẦN	<u>2.896.297.826.402</u>	<u>2.906.513.159.366</u>

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

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

(i) Chi tiết đầu tư vào công ty con như sau:

Tên công ty con	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Ngày 30 tháng 6 năm 2024		Ngày 31 tháng 12 năm 2023	
			Tỷ lệ sở hữu %	Giá gốc đầu tư VND	Tỷ lệ sở hữu %	Giá gốc đầu tư VND
Công ty Cổ phần Regal Group (trước đây là Công ty Cổ phần Đất Xanh Miền Trung) ("Regal Group")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	55	994.629.900.000	55	994.629.900.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Địa ốc Đất Xanh Miền Bắc ("Đất Xanh Miền Bắc")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	63,5	890.867.541.498	63,5	890.867.541.498
Công ty Cổ phần Bất động sản LinkGroup ("LinkGroup")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	80,5	624.783.399.435	80,5	624.783.399.435
Công ty Cổ phần Cara Group (trước đây là Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Đất Xanh Miền Tây) ("Đất Xanh Miền Tây")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	61	137.055.920.000	61	137.055.920.000
Công ty Cổ phần Phát triển Địa ốc Nam Trung Bộ ("Nam Trung Bộ")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	71	118.753.970.550	71	118.753.970.550
Công ty Cổ phần Công nghệ Ihouzz ("Ihouzz")	Phát triển công nghệ	Đang hoạt động	53	106.000.000.000	53	106.000.000.000
Công ty Cổ phần Bất động sản GPT (trước đây là Công ty Cổ phần Đất Xanh Premium) ("GPT")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	59	26.885.120.000	59	26.885.120.000
Công ty Cổ phần DXMD Việt Nam ("DXMD Việt Nam")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	61	22.846.400.000	61	22.846.400.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ Tài chính Bất động sản Tulip ("Bất động sản Tulip")	Dịch vụ tài chính bất động sản	Đang hoạt động	60	15.904.720.000	60	15.904.720.000

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

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

(i) Chi tiết đầu tư vào công ty con như sau: (tiếp theo)

Tên công ty con	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Ngày 30 tháng 6 năm 2024		Ngày 31 tháng 12 năm 2023	
			Tỷ lệ sở hữu	Giá gốc đầu tư	Tỷ lệ sở hữu	Giá gốc đầu tư
			%	VND	%	VND
Công ty Cổ phần Công nghệ Bất động sản Việt Nam ("Công Nghệ BĐS")	Phát triển công nghệ	Đang hoạt động	51	14.328.270.000	51	14.328.270.000
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	4.080.000.000	51	4.080.000.000
Công ty Cổ phần Tiptek ("Tiptek")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	64,9	3.894.000.000	64,9	3.894.000.000
Công ty Cổ phần Đất Xanh Commercial ("Commercial")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	70	1.400.000.000	70	1.400.000.000
TỔNG CỘNG				<u>2.961.429.241.483</u>		<u>2.961.429.241.483</u>

(ii) Chi tiết đầu tư vào công ty liên kết như sau:

Tên công ty liên kết	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Ngày 30 tháng 6 năm 2024		Ngày 31 tháng 12 năm 2023	
			Tỷ lệ sở hữu	Giá gốc đầu tư	Tỷ lệ sở hữu	Giá gốc đầu tư
			%	VND	%	VND
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Đất Xanh Miền Nam ("Đất Xanh Miền Nam")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	49,1	<u>171.375.142.277</u>	49,1	<u>171.375.142.277</u>

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

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

(iii) Chi tiết tình hình tăng giảm dự phòng đầu tư tài chính dài hạn:

	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	226.291.224.394	81.468.249.077
Dự phòng trích lập trong kỳ	10.215.332.964	-
Số cuối kỳ	<u>236.506.557.358</u>	<u>81.468.249.077</u>

10. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Phải trả nhà cung cấp	7.928.354.967	10.144.053.925
- Công ty Cổ phần Địa ốc Kim Phát	1.881.058.694	1.881.058.694
- Công ty Cổ phần Truyền thông Vàng Châu Á	1.701.107.520	2.430.153.600
- Khác	4.346.188.753	5.832.841.631
Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 20)	635.871.345	4.129.908.155
TỔNG CỘNG	<u>8.564.226.312</u>	<u>14.273.962.080</u>

11. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Ngày 31 tháng 12 năm 2023	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Ngày 30 tháng 6 năm 2024
Thuế giá trị gia tăng	2.758.470.310	2.045.990.076	(3.994.130.603)	810.329.783
Thuế thu nhập cá nhân	532.661.108	1.258.263.736	(1.182.259.636)	608.665.208
Thuế thu nhập doanh nghiệp	311.916.456	-	(21.612.547)	290.303.909
Thuế khác	41.736.480	4.327.253	(4.327.253)	41.736.480
TỔNG CỘNG	<u>3.644.784.354</u>	<u>3.308.581.065</u>	<u>(5.202.330.039)</u>	<u>1.751.035.380</u>

12. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Hỗ trợ lãi suất	52.447.726.375	40.482.070.787
Chi phí hoa hồng môi giới và quảng cáo	24.656.785.152	27.607.844.947
Chi phí HĐHTKD	2.659.090.909	-
Khác	253.193.503	574.948.436
TỔNG CỘNG	<u>80.016.795.939</u>	<u>68.664.864.170</u>

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

13. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Nhận đặt cọc từ khách hàng mua bất động sản	2.424.718.390.731	2.601.245.820.644
Nhận đặt cọc, ký quỹ dịch vụ môi giới	46.946.000.564	46.946.000.564
Nhận vốn góp hợp tác kinh doanh	86.000.000	86.000.000
Khác	2.773.453.865	2.959.615.551
TỔNG CỘNG	<u>2.474.523.845.160</u>	<u>2.651.237.436.759</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 20)</i>	<i>34.521.927.286</i>	<i>34.521.927.286</i>
<i>Phải trả khác</i>	<i>2.440.001.917.874</i>	<i>2.616.715.509.473</i>

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

14. VỐN CHỦ SỞ HỮU

14.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối (lũy kế)	VND 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	579.676.923.443	5.915.404.242.153
Lỗ thuần trong kỳ	-	-	(28.103.496.795)	(28.103.496.795)
Quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	(10.335.872.028)	(10.335.872.028)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023	<u>4.531.223.770.000</u>	<u>804.503.548.710</u>	<u>541.237.554.620</u>	<u>5.876.964.873.330</u>
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	(4.352.588.898)	5.741.182.199.812
Phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động (*)	50.000.000.000	-	(50.000.000.000)	-
Lãi thuần trong kỳ	-	-	2.554.835.559	2.554.835.559
Ngày 30 tháng 6 năm 2024	<u>5.791.031.240.000</u>	<u>4.503.548.710</u>	<u>(51.797.753.339)</u>	<u>5.743.737.035.371</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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

14. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

14.2 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức

	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		
Vốn góp đầu kỳ	5.741.031.240.000	4.531.223.770.000
Tăng trong kỳ	50.000.000.000	-
Vốn góp cuối kỳ	<u>5.791.031.240.000</u>	<u>4.531.223.770.000</u>

14.3 Cổ phiếu phổ thông

	Số lượng cổ phiếu	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Cổ phiếu được phép phát hành	579.103.124	574.103.124
Cổ phiếu đã phát hành Cổ phiếu phổ thông	579.103.124	574.103.124
Cổ phiếu đang lưu hành Cổ phiếu phổ thông	579.103.124	574.103.124

Mệnh giá cổ phiếu là 10.000 VND/cổ phần.

15. DOANH THU

15.1 Doanh thu cung cấp dịch 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
Doanh thu dịch vụ bất động sản	17.760.458.146	20.165.251.938
Doanh thu từ hợp tác đầu tư	17.957.630.973	10.149.183.707
Doanh thu từ bán căn hộ	4.305.519.347	-
TỔNG CỘNG	<u>40.023.608.466</u>	<u>30.314.435.645</u>
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu đối với các bên liên quan (Thuyết minh số 20)	30.979.992.737	29.209.654.848
Doanh thu đối với các bên khác	9.043.615.729	1.104.780.797

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

15. DOANH THU (tiếp theo)

15.2 Doanh thu hoạt động 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>
Lãi tiền gửi, cho vay	3.118.118.354	6.132.451.614
Cổ tức được chia	2.124.137.961	1.609.416.000
TỔNG CỘNG	<u>5.242.256.315</u>	<u>7.741.867.614</u>

16. GIÁ VỐN 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 dịch vụ bất động sản	15.767.090.987	50.281.769.799
Giá vốn bán căn hộ	4.213.604.360	-
TỔNG CỘNG	<u>19.980.695.347</u>	<u>50.281.769.799</u>

17. 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>
Dự phòng đầu tư	10.215.332.964	-
Lãi vay	-	197.465.753
TỔNG CỘNG	<u>10.215.332.964</u>	<u>197.465.753</u>

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

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

	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>
		VND
Chi phí bán hàng	7.436.179.198	8.649.924.279
Chi phí khấu hao và hao mòn	3.769.598.469	3.769.598.464
Chi phí nhân viên	3.136.116.315	3.702.336.704
Chi phí dịch vụ mua ngoài	507.600.000	1.153.795.950
Khác	22.864.414	24.193.161
Chi phí quản lý doanh nghiệp	5.566.990.270	6.552.290.050
Chi phí nhân viên	3.760.401.734	4.363.899.695
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.065.979.255	1.323.483.225
Chi phí khấu hao và hao mòn	203.990.883	265.302.849
Khác	536.618.398	599.604.281
TỔNG CỘNG	13.003.169.468	15.202.214.329

19. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

19.1 Chi phí thuế TNDN

	<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>
		VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành	-	-
Điều chỉnh thuế TNDN trong năm trước	-	740.357.446
Chi phí (thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	96.000.000	(187.937.900)
TỔNG CỘNG	96.000.000	552.419.546

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

19. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

19.1 Chi phí thuế TNDN (tiếp theo)

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

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023
		VND
Tổng lợi nhuận (lỗ) kế toán trước thuế	2.650.835.559	(27.551.077.249)
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	530.167.112	(5.510.215.450)
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Cổ tức nhận được	(424.827.592)	(321.883.200)
Lỗ năm trước chuyển sang	(9.339.520)	-
Lỗ thuế chuyển sang kỳ sau chưa được ghi nhận tài sản thuế TNDN hoãn lại	-	5.832.098.650
Điều chỉnh thuế TNDN trong năm trước	-	740.357.446
Khác	-	(187.937.900)
Chi phí thuế TNDN	96.000.000	552.419.546

19.2 Thuế TNDN hiện hành

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

19.3 Lỗ thuế ước tính chuyển sang các năm sau

Công ty được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang kỳ sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ, Công ty có các khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị là 164.592.316.288 VND có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai. Chi tiết như sau:

Năm phát sinh	Có thể chuyển lỗ đến năm	Lỗ tính thuế (*)	VND	
			Đã chuyển lỗ đến ngày 30 tháng 6 năm 2024	Chưa chuyển lỗ tại ngày 30 tháng 6 năm 2024
2023	2028	164.639.013.888	(46.697.600)	- 164.592.316.288

(*) Các khoản lỗ tính thuế ước tính trên theo tờ khai thuế của Công ty chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính riêng này.

Công ty chưa được ghi nhận tài sản thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ lỗ tính thuế chuyển sang các năm sau do chưa chắc chắn được thu nhập chịu thuế phát sinh trong tương lai.

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

19. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

19.4 Thuế TNDN hoãn lại

Công ty đã ghi nhận một số tài sản thuế thu nhập hoãn lại với các biến động trong kỳ báo cáo và kỳ trước như sau:

	Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ		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	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023			
Chi phí phải trả	73.067.878	169.067.878	(96.000.000)	187.937.900	
Thuế TNDN đã nộp từ các khoản tiền thanh toán theo tiền độ của khách hàng (*)	7.582.736	7.582.736	-	-	
Tài sản thuế TNDN hoãn lại	80.650.614	176.650.614			
Chi phí thuế thu nhập hoãn lại tính vào báo cáo kết quả kinh doanh riêng giữa niên độ			(96.000.000)	187.937.900	

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

20. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan có tồn tại sự kiểm soát hoặc có phát sinh giao dịch, số dư cho cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh ("DXG")	Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Địa ốc Đất Xanh Miền Bắc ("Đất Xanh Miền Bắc")	Công ty con
Công ty Cổ phần Regal Group (trước đây là Công ty Cổ phần Đất Xanh Miền Trung) ("Regal Group")	Công ty con
Công ty Cổ phần Cara Group (trước đây là Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Đất Xanh Miền Tây) ("Đất Xanh Miền Tây")	Công ty con
Công ty Cổ phần Bất động sản GPT (trước đây là Công ty Cổ phần Đất Xanh Premium) ("GPT")	Công ty con
Công ty Cổ phần Bất động sản Linkgroup ("Linkgroup")	Công ty con
Công ty Cổ phần DXMD Việt Nam ("DXMD Việt Nam")	Công ty con
Công ty Cổ phần Phát Triển Địa Ốc Nam Trung Bộ ("Nam Trung Bộ")	Công ty con
Công ty Cổ phần Tiptek ("Tiptek")	Công ty con

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

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

Danh sách các bên liên quan có tồn tại sự kiểm soát hoặc có phát sinh giao dịch, số dư cho cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024: (tiếp theo)

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>
Công ty Cổ phần Địa ốc Viethomes ("Viethomes")	Công ty con
Công ty Cổ phần Bất động sản Bắc Trung Bộ ("BDS Bắc Trung Bộ")	Công ty con
Công ty Cổ phần Bất động sản Duyên Hải ("BDS Duyên Hải")	Công ty con
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Bắc Bộ ("BDS Bắc Bộ")	Công ty con
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Bất động sản Hùng Vương ("Hùng Vương")	Công ty con
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Bất động sản Kinh Bắc ("Kinh Bắc")	Công ty con
Công ty Cổ phần Dịch vụ Quản lý Tài sản và Đầu tư Asahi Japan ("Asahi")	Công ty con
Công ty Cổ phần Bất động sản S-Homes Group ("S-Homes")	Công ty con
Công ty TNHH Nhà Ở Ngay ("Nhà Ở Ngay")	Công ty con
Công ty Cổ phần Đô thị Thông Minh Việt Nam ("Đô thị Thông Minh Việt Nam")	Công ty con
Công ty Cổ phần Bất động sản Nam Miền Trung ("Nam Miền Trung")	Công ty con
Công ty TNHH MTV Smart City ("Smart City")	Công ty con
Công ty TNHH MTV Smart Property ("Smart Property")	Công ty con
Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Emerald ("BDS Emerald")	Công ty con
Công ty TNHH MTV Phát triển Đô thị Quảng Ngãi ("Đô thị Quảng Ngãi")	Công ty con
Công ty TNHH Phát triển Đô thị Quảng Bình ("Đô thị Quảng Bình")	Công ty con
Công ty TNHH Tư Vấn S-Media ("S-Media")	Công ty con
Công ty Cổ phần Dịch vụ Asahi Luxstay ("Asahi Luxstay")	Công ty con
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản DMH Group ("DMH Group")	Công ty con
Công ty Cổ phần Bất động sản Cần Thơ ("BDS Cần Thơ")	Công ty con
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Nam Miền Tây ("BDS Nam Miền Tây")	Công ty con
Công ty Cổ phần Bất động sản Bắc Miền Tây ("BDS Bắc Miền Tây")	Công ty con
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Duyên Hải Miền Tây ("Duyên Hải Miền Tây")	Công ty con
Công ty TNHH Đầu tư LinkLand ("Đầu tư Linkland")	Công ty con
Công ty Cổ phần Bất động sản LinkHouse ("Linkhouse")	Công ty con
Công ty Cổ phần Bất động sản LinkHouse Miền Trung ("Linkhouse Miền Trung")	Công ty con
Công ty Cổ phần Công nghệ Dịch vụ Môi giới Ohio ("Ohio")	Công ty con

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

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

Danh sách các bên liên quan có tồn tại sự kiểm soát hoặc có phát sinh giao dịch, số dư cho cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024: (tiếp theo)

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>
Công ty Cổ phần TM DV Việt Nhật Cares ("Việt Nhật Cares")	Công ty con
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Ngọc Lễ ("Ngọc Lễ")	Công ty con
Công ty Cổ phần Bất động sản Ecohome ("Ecohome")	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ DN Premium ("DN Premium")	Công ty con
Công ty Cổ phần Bất động sản City Invest ("City Invest")	Công ty con
Công ty Cổ phần Địa ốc Tây Nguyên ("Địa Ốc Tây Nguyên")	Công ty con
Công ty Cổ phần Propcom ("Propcom")	Công ty con
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư S-Advices ("S-Advices")	Công ty con
Công ty TNHH S-O Farm ("S-O Farm")	Công ty con
Công ty TNHH Công Nghệ S-Tech ("S-Tech")	Công ty con
Công ty TNHH Regal Food ("Regal Food")	Công ty con
Công ty TNHH Nông nghiệp Lifarm ("Lifarm")	Công ty con
Công ty Cổ phần Công nghệ Bất động sản Việt Nam ("Công Nghệ BĐS")	Công ty con
Công ty cổ phần Công nghệ lhouzz ("lhouzz")	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Bất động sản Tây Nam ("Bất Động Sản Tây Nam")	Công ty con
Công ty TNHH MTV Regal Hotel & Resort ("Regal H&R")	Công ty con
Công ty Cổ phần Bất động sản Indochine ("BDS Indochine")	Công ty con
Công ty Cổ phần Dịch vụ Tài chính Bất động sản Tulip ("Tulip")	Công ty con
Công ty Cổ phần Đất Xanh Commercial ("Commercial")	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Đất Xanh Miền Nam ("Đất Xanh Miền Nam")	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hà An ("Hà An")	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty Cổ Phần Vicco - Sài Gòn ("Vicco Saigon")	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Miền Bắc ("Đầu tư Bất động sản Miền Bắc")	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty TNHH Charm & CI Việt Nam ("Charm&CI")	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty TNHH Xây dựng – Thương mại – Dịch vụ Hà Thuận Hùng ("Hà Thuận Hùng")	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Hội An Invest ("Hội An")	Công ty trong cùng tập đoàn
Ông Nguyễn Trường Sơn	Chủ tịch
Ông Trần Quốc Thịnh	Phó Chủ tịch, thành viên Ủy ban Kiểm toán (từ ngày 6 tháng 8 năm 2024)
Ông Hà Đức Hiếu	Thành viên HĐQT
Ông Phạm Anh Khôi	Thành viên HĐQT (tới ngày 19 tháng 7 năm 2024)
Ông Trần Thanh Tân	Thành viên HĐQT độc lập
Bà Phạm Thị Nguyễn Thanh	Tổng Giám đốc

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

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023
Đất Xanh Miền Nam	Công ty liên kết	Doanh thu được chia từ HĐHTKD	17.909.090.909	-
		Chi phí dịch vụ môi giới	2.798.596.620	384.068.462
		Lãi từ cho vay	486.255.266	-
		Doanh thu dịch vụ môi giới	30.385.065	2.124.655.073
		Ký quỹ	-	18.811.175.222
Hà An	Công ty trong cùng tập đoàn	Doanh thu dịch vụ môi giới	10.385.730.930	3.663.520.533
		Lãi từ cho vay	2.409.595.451	2.582.765.974
		Thu hồi gốc vay	-	31.342.518.403
		Chi phí điện, nước	-	1.151.368
Đất Xanh Miền Tây	Công ty con	Thu hồi vốn theo HĐHTKD	5.157.894.737	-
		Chi phí dịch vụ môi giới	242.445.558	-
		Doanh thu được chia từ HĐHTKD	48.540.064	-
Link Group	Công ty con	Cổ tức được chia	2.124.137.961	1.609.416.000
		Chi phí dịch vụ môi giới	948.831.503	75.860.218
Hà Thuận Hùng	Công ty trong cùng tập đoàn	Doanh thu dịch vụ môi giới	2.169.185.933	2.934.246.122
		Ký quỹ môi giới	-	25.000.000.000
Ihouzz	Công ty con	Chi phí dịch vụ môi giới	1.818.181.818	-
		Doanh thu dịch vụ môi giới	160.000.000	-
		Trả gốc vay	-	27.500.000.000
		Trả vốn góp	-	4.414.000.000
		Chi phí lãi vay	-	197.465.753
DXMD	Công ty con	Chi phí dịch vụ môi giới	1.588.201.313	595.581.883
		Doanh thu dịch vụ môi giới	23.636.343	321.981.182
Vicco Saigon	Công ty trong cùng tập đoàn	Chi phí thuê văn phòng	1.283.035.140	1.924.535.790

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

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

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

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
GPT	Công ty con	Chi phí dịch vụ môi giới	367.878.169	224.897.138
		Doanh thu dịch vụ môi giới	142.645.102	-
		Hoàn ký quỹ	-	100.000.000
Đất Xanh Miền Bắc	Công ty con	Chi phí dịch vụ môi giới	240.927.172	-
BDS Indochine	Công ty con	Doanh thu dịch vụ môi giới	110.778.391	-
Propcom	Công ty con	Chi phí dịch vụ môi giới	105.336.378	-
Regal Group	Công ty con	Doanh thu được chia từ HĐHTKD	-	20.165.251.938
Hội An	Công ty trong cùng tập đoàn	Ký quỹ môi giới	-	19.080.000.000
Charm & Ci	Công ty trong cùng tập đoàn	Ký quỹ môi giới	-	12.617.742.467
Link House	Công ty con	Hoàn ký quỹ	-	100.000.000

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

	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
Bà Phạm Thị Nguyên Thanh	978.680.000	974.712.784
Ông Nguyễn Trường Sơn	510.722.047	500.091.075
Ông Phạm Anh Khôi	99.983.152	119.455.598
(từ nhiệm 19 tháng 7 năm 2024)	2.203.318.726	2.617.965.517
Cách thành viên quản lý khác		
TỔNG CỘNG	3.792.703.925	4.212.224.974

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

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

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản phải thu và phải trả với 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>
<i>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</i>				
Hà An	Công ty trong cùng tập đoàn	Doanh thu dịch vụ môi giới	678.646.822.142	694.552.518.118
Hà Thuận Hùng	Công ty trong cùng tập đoàn	Doanh thu dịch vụ môi giới	29.863.783.762	27.477.679.234
Regal Group	Công ty con	Doanh thu được chia từ HĐHTKD	1.350.000.000	1.350.000.000
Đất Xanh Miền Nam	Công ty liên kết	Doanh thu dịch vụ môi giới	329.359.104	344.892.536
DXG	Công ty mẹ	Doanh thu dịch vụ môi giới	271.278.468	271.278.468
DXMD	Công ty con	Doanh thu dịch vụ môi giới	-	762.740.959
Các công ty khác	Công ty con	Doanh thu được chia từ HĐHTKD và môi giới	927.606.230	805.750.000
			711.388.849.706	725.564.859.315
<i>Trả trước cho người bán ngắn hạn</i>				
Đất Xanh Miền Nam	Công ty liên kết	Tạm ứng phí dịch vụ môi giới	15.910.894.920	18.823.562.352
LinkGroup	Công ty con	Tạm ứng phí dịch vụ môi giới	7.140.623.098	7.777.824.673
DXMD	Công ty con	Tạm ứng phí dịch vụ môi giới	5.832.861.114	6.434.846.482
Đất Xanh Miền Tây	Công ty con	Tạm ứng phí dịch vụ môi giới	4.762.978.447	231.361.784
GPT	Công ty con	Tạm ứng phí dịch vụ môi giới	2.353.211.861	2.698.512.093
Các công ty khác	Công ty con	Tạm ứng phí dịch vụ môi giới	390.269.867	730.357.096
			36.390.839.307	36.696.464.480

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

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

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

		VND		
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Phải thu ngắn hạn khác				
Hà An	Công ty trong cùng tập đoàn	Tạm hoàn ứng cho chủ đầu tư	1.924.707.603.727	2.054.879.750.566
		Kỳ quỹ môi giới	1.950.650.000.000	1.950.650.000.000
		Lãi cho vay	9.032.093.861	6.622.498.410
Charm & CI	Công ty trong cùng tập đoàn	Kỳ quỹ môi giới	235.000.000.000	235.000.000.000
Hà Thuận Hùng	Công ty trong cùng tập đoàn	Tạm hoàn ứng cho chủ đầu tư	49.966.622.920	76.432.457.606
Đất Xanh Miền Bắc	Công ty con	Cổ tức	16.252.870.000	16.252.870.000
Đất Xanh Miền Tây	Công ty con	Cổ tức	9.988.304.094	9.988.304.094
		Góp vốn theo HĐHTKD	1.842.105.263	7.000.000.000
Regal Group	Công ty con	Cổ tức	9.900.000.000	9.900.000.000
Công nghệ BĐS	Công ty con	Cho mượn	6.000.000.000	6.000.000.000
		Lãi cho vay	469.027.778	469.027.778
DXG	Công ty mẹ	Chi hộ	2.480.489.982	2.480.489.982
Đất Xanh Miền Nam	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
Phải thu dài hạn khác				
Hà Thuận Hùng	Công ty trong cùng tập đoàn	Kỳ quỹ môi giới	31.114.000.000	31.114.000.000
Hội An	Công ty trong cùng tập đoàn	Kỳ quỹ môi giới	38.150.000.000	38.150.000.000
			<u>4.287.460.948.291</u>	<u>4.446.360.973.836</u>

Phải thu về cho vay ngắn hạn (*)

Hà An	Công ty trong cùng tập đoàn	Cho vay	<u>68.657.481.597</u>	<u>68.657.481.597</u>
-------	-----------------------------	---------	-----------------------	-----------------------

(*) Khoản này thể hiện các khoản cho vay ngắn hạn của Công ty cho Hà An, có thời hạn một (1) tháng với lãi suất 7,0%/năm.

Phải thu về cho vay dài hạn ()**

Đất Xanh Miền Nam	Công ty liên kết	Cho vay	<u>13.931.175.222</u>	<u>13.931.175.222</u>
-------------------	------------------	---------	-----------------------	-----------------------

(**) Khoản này thể hiện các khoản cho vay dài hạn của Công ty cho Đất Xanh Miền Nam, có thời hạn hai (2) năm với lãi suất 7,0%/năm.

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

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

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản phải thu và phải trả với 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 trả người bán ngắn hạn				
Ihouzz	Công ty con	Chi phí HĐHTKD	600.000.000	-
Đất Xanh Miền Tây	Công ty con	Dịch vụ môi giới	35.328.330	-
Hà An	Công ty trong cùng tập đoàn	Dịch vụ khác	500.668	500.668
Propcom	Công ty con	Dịch vụ môi giới	42.347	-
Vicco Saigon	Công ty trong cùng tập đoàn	Phí thuê văn phòng	-	4.129.407.487
			635.871.345	4.129.908.155
Phải trả ngắn hạn khác				
Hà An	Công ty trong cùng tập đoàn	Thu hộ	8.535.927.286	8.535.927.286
GPT	Công ty con	Nhận ký quỹ	6.900.000.000	6.900.000.000
Đất Xanh Miền Nam	Công ty liên kết	Nhận ký quỹ	6.500.000.000	6.500.000.000
LinkGroup	Công ty con	Nhận ký quỹ	4.700.000.000	4.700.000.000
Đất Xanh Miền Bắc	Công ty con	Nhận ký quỹ	3.500.000.000	3.500.000.000
DXMD	Công ty con	Nhận ký quỹ	3.000.000.000	3.000.000.000
Tiptek	Công ty con	Nhận ký quỹ	1.000.000.000	1.000.000.000
Linkhouse	Công ty con	Nhận ký quỹ	300.000.000	300.000.000
Ihouzz	Công ty con	Nhận góp vốn theo HĐHTKD	86.000.000	86.000.000
			34.521.927.286	34.521.927.286

21. CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

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

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Đến 1 năm	1.411.338.654	2.822.677.308
Từ 1 đến 5 năm	-	-
TỔNG CỘNG	1.411.338.654	2.822.677.308

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

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

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



Nguyễn Thị Huyền Trân
Người lập



Nguyễn Huỳnh Quang Tuấn
Kế toán trưởng



Phạm Thị Nguyên Thanh
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 8 năm 2024

