

**CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ**  
**PERIODIC INFORMATION DISCLOSURE**

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

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

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

**Nơi nhận/ Recipients:**

- SSC, HOSE;
- Lưu Archived: VT, TC.

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



**PHẠM THỊ NGUYỄN THANH**

Tp. Hồ Chí Minh, 29 tháng 08 năm 2023

*Ho Chi Minh City, August 29<sup>th</sup>, 2023*

**Kính gửi/To:**

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

- Căn cứ quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.

*Pursuant to the provisions of Circular No. 96/2020/TT-BTC dated November 16, 2020 on information disclosure on the stock market*

- Căn cứ Báo cáo tài chính riêng và báo cáo tài chính hợp nhất soát xét bán niên năm 2023 của Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh.

*Pursuant to the interim separate financial statements and the consolidated financial statements for the 6 months period ended 30 June of 2023 of Dat Xanh Real Estate Services Joint Stock Company*

Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh (DXS) xin được giải trình về biến động lợi nhuận sau thuế trên báo cáo tài chính riêng và báo cáo tài chính hợp nhất soát xét bán niên năm 2023 so với cùng kỳ năm ngoái như sau:

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

Đơn vị tính/Unit: VND

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



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

**Nguyên nhân/Reasons:**

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

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

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

**Nơi nhận/Recipients:**

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

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

**TỔNG GIÁM ĐỐC**  
**GENERAL DIRECTOR**



**PHẠM THỊ NGUYỄN THANH**

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

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023



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

## MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Tổng Giám đốc	2
Báo cáo soát xét báo cáo tài chính 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 - 9
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	10 - 33

# 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	
Ông Hà Đức Hiếu	Thành viên	bổ nhiệm ngày 17 tháng 8 năm 2023
Ông Trần Thanh Tân	Thành viên độc lập	
Ông Dương Văn Bắc	Thành viên	từ nhiệm ngày 23 tháng 5 năm 2023

### ỦY BAN KIỂM TOÁN

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

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

### TỔNG GIÁM ĐỐC

Tổng Giám đốc trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này là Bà Phạm Thị Nguyễn 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 Nguyễn 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 2023.

### 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 Công ty 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 2023, 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 2023 đề ngày 29 tháng 8 năm 2023.

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 Nguyên Thanh  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2023

Số tham chiếu: 11950710/66924334/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 2023 và được trình bày từ trang 5 đến trang 33, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ vào ngày 30 tháng 6 năm 2023, 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 2023, 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 CNDKHN kiểm toán  
Số: 3021-2019-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2023

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

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>5.780.076.231.115</b>	<b>6.069.494.510.977</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>4</b>	<b>29.269.968.454</b>	<b>186.102.530.203</b>
111	1. Tiền		17.100.968.454	38.102.530.203
112	2. Các khoản tương đương tiền		12.169.000.000	148.000.000.000
<b>130</b>	<b>II. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>5.708.448.575.910</b>	<b>5.840.919.092.581</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	757.749.997.362	762.474.377.926
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	249.977.163.479	247.323.099.258
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	20	68.657.481.597	100.000.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	7	4.641.916.480.761	4.740.974.162.686
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	5,7	(9.852.547.289)	(9.852.547.289)
<b>140</b>	<b>III. Hàng tồn kho</b>		<b>1.933.711.625</b>	<b>1.934.485.168</b>
141	1. Hàng tồn kho		1.933.711.625	1.934.485.168
<b>150</b>	<b>IV. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>40.423.975.126</b>	<b>40.538.403.025</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	8	38.320.704.459	37.694.774.912
153	2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	11	2.103.270.667	2.843.628.113
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>3.104.958.463.105</b>	<b>3.064.837.569.763</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>7</b>	<b>44.080.000.000</b>	<b>36.000.000</b>
216	1. Phải thu dài hạn khác		44.080.000.000	36.000.000
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>10.331.961.191</b>	<b>14.366.862.504</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình		801.183.571	1.006.707.171
222	Nguyên giá		1.871.998.034	1.871.998.034
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(1.070.814.463)	(865.290.863)
227	2. Tài sản cố định vô hình		9.530.777.620	13.360.155.333
228	Nguyên giá		24.080.973.475	24.080.973.475
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(14.550.195.855)	(10.720.818.142)
<b>250</b>	<b>III. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>9</b>	<b>3.049.936.134.683</b>	<b>3.049.936.134.683</b>
251	1. Đầu tư vào công ty con		2.960.029.241.483	2.960.029.241.483
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		(81.468.249.077)	(81.468.249.077)
<b>260</b>	<b>IV. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>610.367.231</b>	<b>498.572.576</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		314.846.595	390.989.840
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	19,4	295.520.636	107.582.736
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>8.885.034.694.220</b>	<b>9.134.332.080.740</b>



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

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>3.008.069.820.890</b>	<b>3.218.927.838.587</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>3.008.069.820.890</b>	<b>3.218.927.838.587</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	10	13.155.970.927	16.529.997.884
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn		860.220.804	1.119.326.775
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	11	8.718.305.576	9.061.172.671
314	4. Phải trả người lao động		3.980.623.089	3.501.046.552
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	12	31.000.266.248	25.197.420.783
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	13	2.889.396.211.879	3.084.047.668.428
320	7. Vay ngắn hạn	20	-	27.500.000.000
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		60.958.222.367	51.971.205.494
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>5.876.964.873.330</b>	<b>5.915.404.242.153</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>14.1</b>	<b>5.876.964.873.330</b>	<b>5.915.404.242.153</b>
411	1. Vốn cổ phần		4.531.223.770.000	4.531.223.770.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		4.531.223.770.000	4.531.223.770.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		804.503.548.710	804.503.548.710
421	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		541.237.554.620	579.676.923.443
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		569.341.051.415	128.490.337.934
421b	- (Lỗ) lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		(28.103.496.795)	451.186.585.509
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>8.885.034.694.220</b>	<b>9.134.332.080.740</b>

Nguyễn Thị Huyền Trân  
Người lập

Nguyễn Huỳnh Quang Tuân  
Kế toán trưởng

Phạm Thị Nguyên Thanh  
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 8 năm 2023

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 2023

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
10	1. Doanh thu thuần về cung cấp dịch vụ	15.1	30.314.435.645	206.683.267.081
11	2. Giá vốn dịch vụ cung cấp	16	(50.281.769.799)	(109.177.137.586)
20	3. Lợi nhuận gộp cung cấp dịch vụ		(19.967.334.154)	97.506.129.495
21	4. Doanh thu hoạt động tài chính	15.2	7.741.867.614	77.236.756.013
22	5. Chi phí tài chính	17	(197.465.753)	(1.152.945.204)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(197.465.753)	(1.152.945.204)
25	6. Chi phí bán hàng	18	(8.649.924.279)	(21.683.718.621)
26	7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	18	(6.552.290.050)	(12.143.218.426)
30	8. (Lỗ) lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		(27.625.146.622)	139.763.003.257
31	9. Thu nhập khác		108.921.199	445.497.159
32	10. Chi phí khác		(34.851.826)	(232.103.929)
40	11. Lợi nhuận khác		74.069.373	213.393.230
50	12. Tổng (lỗ) lợi nhuận kế toán trước thuế		(27.551.077.249)	139.976.396.487
51	13. Chi phí thuế TNDN hiện hành	19.1	(740.357.446)	(17.686.376.373)
52	14. Thu nhập (chi phí) thuế TNDN hoãn lại	19.4	187.937.900	(100.000.000)
60	15. (Lỗ) lợi nhuận sau thuế TNDN		(28.103.496.795)	122.190.020.114

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 2023

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

VND


Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
<b>01</b>	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
	<b>Tổng (lỗ) lợi nhuận kế toán trước thuế</b>		<b>(27.551.077.249)</b>	<b>139.976.396.487</b>
	<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		4.034.901.313	4.018.960.105
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(7.741.867.614)	(77.236.756.013)
06	Chi phí lãi vay	17	197.465.753	1.152.945.204
<b>08</b>	<b>(Lỗ) lãi từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>(31.060.577.797)</b>	<b>67.911.545.783</b>
09	Giảm (tăng) các khoản phải thu		62.016.537.688	(513.203.551.457)
10	Giảm hàng tồn kho		773.543	38.684.063
11	(Giảm) tăng các khoản phải trả		(189.440.339.366)	370.075.932.455
12	Tăng chi phí trả trước		(549.786.302)	(8.574.177.551)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		-	(163.577)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(1.348.855.155)	(2.244.644.028)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh</b>		<b>(160.382.247.389)</b>	<b>(85.996.374.312)</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
23	Tiền chi cho vay và tiền gửi ngân hàng		-	(100.000.000.000)
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	(39.478.400.000)
26	Tiền thu được từ bán khoản đầu tư vào công ty khác			15.000.000.000
27	Tiền thu lãi tiền gửi, cổ tức		3.549.685.640	56.588.217.174
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động đầu tư</b>		<b>3.549.685.640</b>	<b>(67.890.182.826)</b>


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

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ		(156.832.561.749)	(153.886.557.138)
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		186.102.530.203	949.651.685.459
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	4	29.289.968.454	795.765.128.321

  
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 2023

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY**

Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp 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 2023 là 99 (31 tháng 12 năm 2022 là 158).

**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 2023 để ngày 29 tháng 8 năm 2023.

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 2023 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.

*Hàng tồn kho khác*

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

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

- Công cụ, dụng cụ - chi phí mua theo phương pháp bình quân gia quyền



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

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

**3.2 Hàng tồn kho (tiếp theo)**

*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.

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

**3.3 Các khoản phải thu**

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính riêng giữa niên độ theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu 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.

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

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

#### 3.8 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 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**3.12 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 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 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**3.13 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 thuận 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 2023 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 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Tiền mặt	254.134.536	317.246.507
Tiền gửi ngân hàng	16.846.833.918	37.785.283.696
Các khoản tương đương tiền (*)	12.169.000.000	148.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG (**)</b>	<b>29.269.968.454</b>	<b>186.102.530.203</b>

(\*) 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 4,5 - 6%/năm.

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

**5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Phải thu từ khách hàng	1.345.179.474	1.345.179.474
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 20)	756.404.817.888	761.129.198.452
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>757.749.997.362</b>	<b>762.474.377.926</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn của khách hàng	(211.750.000)	(211.750.000)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>546.000.000.000</b>	<b>550.724.377.926</b>

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

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Trả trước cho người bán	211.092.716.187	211.049.361.340
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư và Thương mại Thăng Long	158.128.975.466	158.128.975.466
- Khác	52.963.740.721	52.920.385.874
Trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh số 20)	38.884.447.292	36.273.737.918
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>249.977.163.479</b>	<b>247.323.099.258</b>

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

**7. PHẢI THU KHÁC**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
<b>Ngắn hạn</b>		
Tạm hoàn ứng cho chủ đầu tư	2.319.570.159.567	2.446.640.760.655
Ký quỹ cho các hợp đồng tiếp thị và phân phối dự án bất động sản	2.204.261.175.222	2.172.832.257.533
Vốn góp theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD")	44.165.472.100	52.379.472.100
Cổ tức	41.807.908.515	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
Khác	17.111.765.357	13.923.179.883
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>4.641.916.480.761</b>	<b>4.740.974.162.686</b>
<b>Dài hạn</b>		
Ký quỹ cho các hợp đồng tiếp thị và phân phối dự án bất động sản	44.080.000.000	-
Khác	-	36.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>4.685.996.480.761</b>	<b>4.741.010.162.686</b>
Dự phòng phải thu khác	(9.640.797.289)	(9.640.797.289)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>4.676.355.683.472</b>	<b>4.731.369.365.397</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh số 20)</i>	4.663.189.817.704	4.718.773.319.129
<i>Phải thu bên khác</i>	22.806.663.057	22.236.843.557

**8. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC NGẮN HẠN**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Chi phí hoa hồng môi giới	37.908.140.264	37.208.676.121
Công cụ, dụng cụ	233.203.896	9.730.554
Khác	179.360.299	476.368.237
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>38.320.704.459</b>	<b>37.694.774.912</b>

**9. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Đầu tư vào công ty con (i)	2.960.029.241.483	2.960.029.241.483
Đầu tư vào công ty liên kết (ii)	171.375.142.277	171.375.142.277
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	(81.468.249.077)	(81.468.249.077)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>3.049.936.134.683</b>	<b>3.049.936.134.683</b>

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

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

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

Tên công ty con	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Ngày 30 tháng 6 năm 2023		Ngày 31 tháng 12 năm 2022	
			Tỷ lệ sở hữu	Giá gốc đầu tư	Tỷ lệ sở hữu	Giá gốc đầu tư
			%	VND	%	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") (ii)	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 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 ("BDS Tulip")	Dịch vụ tài chính bất động sản	Đang hoạt động	60	15.904.720.000	60	15.904.720.000
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
<b>TỔNG CỘNG</b>				<b>2.960.029.241.483</b>		<b>2.960.029.241.483</b>

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

Tên công ty con	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Ngày 30 tháng 6 năm 2023		Ngày 31 tháng 12 năm 2022	
			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	49,07	171.375.142.277	49,07	171.375.142.277

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

**10. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Phải trả nhà cung cấp	9.837.756.536	10.564.148.015
- Công ty Cổ phần Truyền thông Vàng Châu Á	2.430.153.600	2.430.153.600
- Công ty Cổ phần Địa ốc Kim Phát	1.881.058.694	1.881.058.694
- Khác	5.526.544.242	6.252.935.721
Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 20)	3.318.214.391	5.965.849.869
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>13.155.970.927</u></b>	<b><u>16.529.997.884</u></b>

**11. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI (THU) NỘP NHÀ NƯỚC**

	VND			
	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Ngày 30 tháng 6 năm 2023
<b>Phải trả</b>				
Thuế giá trị gia tăng	7.965.544.601	2.522.097.333	(2.352.703.600)	8.134.938.334
Thuế thu nhập doanh nghiệp	311.916.456	-	-	311.916.456
Thuế thu nhập cá nhân	741.975.134	699.636.125	(1.211.896.953)	229.714.306
Thuế khác	41.736.480	4.302.474	(4.302.474)	41.736.480
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>9.061.172.671</u></b>	<b><u>3.226.035.932</u></b>	<b><u>(3.568.903.027)</u></b>	<b><u>8.718.305.576</u></b>
<b>Phải thu</b>				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.843.628.113	-	(740.357.446)	2.103.270.667

**12. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Chi phí hoa hồng môi giới	23.290.475.099	24.530.341.632
Hỗ trợ lãi suất	7.500.936.293	-
Khác	208.854.856	667.079.151
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>31.000.266.248</u></b>	<b><u>25.197.420.783</u></b>



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

**13. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Nhận đặt cọc từ khách hàng mua bất động sản - theo ủy quyền của chủ đầu tư	2.811.724.454.446	3.000.788.359.724
Nhận đặt cọc, ký quỹ dịch vụ môi giới	59.426.000.564	60.136.000.564
Nhận vốn góp hợp tác kinh doanh	15.586.000.000	20.000.000.000
Khác	2.659.756.869	3.123.308.140
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>2.889.396.211.879</u></b>	<b><u>3.084.047.668.428</u></b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 20)</i>	62.201.927.286	66.815.927.286
<i>Phải trả khác</i>	2.827.194.284.593	3.017.231.741.142

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 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	VND Tổng cộng
<b>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</b>				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	3.582.012.080.000	1.105.361.088.710	792.983.353.879	5.480.356.522.589
Phát hành cổ phiếu mới	300.882.540.000	(300.882.540.000)	-	-
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	122.190.020.114	122.190.020.114
Phát hành cổ phiếu trả cổ tức	236.406.510.000	-	(236.406.510.000)	-
Quý khen thưởng phúc lợi	-	-	(16.163.865.945)	(16.163.865.945)
Vào ngày 30 tháng 06 năm 2022	<u>4.119.301.130.000</u>	<u>804.478.548.710</u>	<u>662.602.998.048</u>	<u>5.586.382.676.758</u>
<b>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</b>				
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)
Quý khen thưởng phúc lợi	-	-	(10.335.872.028)	(10.335.872.028)
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>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 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 2023	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
<b>Vốn đã góp của chủ sở hữu</b>		
Vốn góp đầu kỳ	4.531.223.770.000	3.582.012.080.000
Tặng trong kỳ	-	300.882.540.000
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	-	236.406.510.000
	<u>4.531.223.770.000</u>	<u>4.119.301.130.000</u>
<b>Cổ tức</b>		
Cổ tức đã công bố	-	236.406.510.000
Cổ tức đã trả bằng cổ phiếu	-	236.406.510.000

**14.3 Cổ phiếu phổ thông**

	Số lượng cổ phiếu	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Cổ phiếu được phép phát hành	453.122.377	453.122.377
Cổ phiếu đã phát hành Cổ phiếu phổ thông	453.122.377	453.122.377
Cổ phiếu đang lưu hành Cổ phiếu phổ thông	453.122.377	453.122.377
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 2023	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
Doanh thu dịch vụ bất động sản	20.165.251.938	170.925.615.898
Doanh thu từ hợp tác đầu tư	10.149.183.707	34.603.064.823
Doanh thu từ bán đất nền	-	892.086.360
Doanh thu khác	-	262.500.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<u>30.314.435.645</u>	<u>206.683.267.081</u>
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu đối với các bên liên quan (Thuyết minh số 20)	29.209.654.848	204.704.806.025
Doanh thu đối với các bên khác	1.104.780.797	1.978.461.056

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 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 2023</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>
Lãi tiền gửi	6.132.451.614	11.205.762.955
Cổ tức được chia	1.609.416.000	51.544.514.620
Doanh thu từ hoạt động thanh lý đầu tư	-	14.486.478.438
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>7.741.867.614</u></b>	<b><u>77.236.756.013</u></b>

**16. GIÁ VỐN DỊCH VỤ CUNG CẤP**

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>
Giá vốn dịch vụ bất động sản	50.281.769.799	108.635.201.865
Giá vốn bán đất nền	-	541.935.721
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>50.281.769.799</u></b>	<b><u>109.177.137.586</u></b>

**17. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>
Lãi vay	<u>197.465.753</u>	<u>1.152.945.204</u>

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

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

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>
<b>Chi phí bán hàng</b>	<b>8.649.924.279</b>	<b>21.683.718.621</b>
Chi phí khấu hao và hao mòn	3.769.598.464	3.703.804.374
Chi phí nhân viên	3.702.336.704	11.811.139.713
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.153.795.950	2.689.384.363
Chi phí quảng cáo	-	3.104.109.802
Khác	24.193.161	375.280.369
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>6.552.290.050</b>	<b>12.143.218.426</b>
Chi phí nhân viên	4.363.899.695	7.422.294.761
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.323.483.225	2.611.812.098
Chi phí khấu hao và hao mòn	265.302.849	315.155.731
Khác	599.604.281	1.793.955.836
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>15.202.214.329</b>	<b>33.826.937.047</b>

**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**

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	-	17.686.376.373
Điều chỉnh thuế TNDN trong năm trước	740.357.446	-
(Thu nhập) chi phí thuế TNDN hoãn lại	(187.937.900)	100.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>552.419.546</b>	<b>17.786.376.373</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 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 2023	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
		VND
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>(27.551.077.249)</b>	<b>139.976.396.487</b>
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	(5.510.215.450)	27.995.279.297
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
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	-
Cổ tức nhận được	(321.883.200)	(10.308.902.924)
Khác	(187.937.900)	100.000.000
<b>Chi phí thuế TNDN</b>	<b>552.419.546</b>	<b>17.786.376.373</b>

**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 29.160.493.250 VND có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai. Chi tiết như sau:

			Đã chuyển lỗ đến ngày 30 tháng 6 năm 2023	Không được chuyển lỗ	Chưa chuyển lỗ tại ngày 30 tháng 6 năm 2023
					VND
<b>Năm phát sinh</b>	<i>Có thể chuyển lỗ đến năm</i>	<i>Lỗ tính thuế (*)</i>			
Sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	2028	29.160.493.250	-	-	29.160.493.250

(\*) Lỗ tính thuế ước tính theo tờ khai thuế của Công ty giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023 chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này.

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

	VND			
	<i>Bảng cân đối kế toán riêng</i>		<i>Báo cáo kết quả</i>	
	<i>giữa niên độ</i>		<i>hoạt động kinh doanh riêng</i>	
	<i>Ngày 30 tháng</i>	<i>Ngày 31 tháng</i>	<i>Cho kỳ kế toán</i>	<i>Cho kỳ kế toán</i>
	<i>6 năm 2023</i>	<i>12 năm 2022</i>	<i>sáu tháng kết</i>	<i>sáu tháng kết</i>
			<i>thúc ngày 30</i>	<i>thúc ngày 30</i>
			<i>tháng 6 năm</i>	<i>tháng 6 năm</i>
			<i>2023</i>	<i>2022</i>
Chi phí phải trả	287.937.900	100.000.000	187.937.900	(100.000.000)
Thuế TNDN đã nộp từ các khoản tiền thanh toán theo tiến độ của khách hàng (*)	<u>7.582.736</u>	<u>7.582.736</u>	-	-
<b>Tài sản thuế TNDN hoãn lại</b>	<b><u>295.520.636</u></b>	<b><u>107.582.736</u></b>		
<b>Chi phí thuế thu nhập hoãn lại tính vào báo cáo kết quả kinh doanh riêng giữa niên độ</b>			<b><u>187.937.900</u></b>	<b><u>(100.000.000)</u></b>

(\*) Đây là khoản tạm nộp thuế của các khoản tiền nhận được theo tiến 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 phát sinh giao dịch, số dư cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>
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 Đầu tư và Dịch vụ Đất Xanh Miền Nam ("Đất Xanh Miền Nam")	Công ty liên kết
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")	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 2023 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 phát sinh giao dịch, số dư cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023: (tiếp theo)

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>
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 Link House ("Linkhouse")	Công ty con
Công ty Cổ phần Propcom ("Propcom")	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 Công nghệ Bất động sản Việt Nam ("Công Nghệ BĐS")	Công ty con
Công ty cổ phần Công nghệ Ihouzz ("Ihouzz")	Công ty con
Công ty Cổ phần Dịch vụ Tài chính Bất động sản Tulip ("Tulip")	Công ty con
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 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
Ông Dương Văn Bắc	Thành viên HĐQT (tới ngày 23 tháng 5 năm 2023)
Ông Phạm Anh Khôi	Thành viên HĐQT
Ông Trần Thanh Tân	Thành viên HĐQT độc lập
Bà Phạm Thị Nguyên Thanh	Tổng Giám đốc



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 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 2023	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
Hà An	Công ty trong cùng tập đoàn	Thu hồi gốc vay	31.342.518.403	-
		Doanh thu dịch vụ môi giới	3.663.520.533	165.921.872.912
		Lãi từ cho vay	2.582.765.974	668.493.150
		Chi phí điện, nước	1.151.368	62.224.858
		Cho vay	-	100.000.000.000
Ihouzz	Công ty con	Trả gốc vay	27.500.000.000	-
		Trả vốn góp	4.414.000.000	-
		Chi phí lãi vay	197.465.753	1.152.945.204
		Chi phí dịch vụ môi giới	-	229.759.228
		Chi phí dịch vụ phần mềm	-	50.600.000
Hà Thuận Hùng	Công ty trong cùng tập đoàn	Ký quỹ môi giới	25.000.000.000	-
		Doanh thu dịch vụ môi giới	2.934.246.122	-
Regal Group	Công ty con	Doanh thu được chia từ HĐHTKD	20.165.251.938	7.488.298.926
Hội An	Công ty trong cùng tập đoàn	Ký quỹ môi giới	19.080.000.000	-
Đất Xanh Miền Nam	Công ty liên kết	Nhận ký quỹ	18.811.175.222	-
		Doanh thu dịch vụ môi giới	2.124.655.073	23.635.208
		Chi phí dịch vụ môi giới	384.068.462	8.618.328.809
		Doanh thu được chia từ HĐHTKD	-	26.421.173.763
Charm & Ci	Công ty trong cùng tập đoàn	Ký quỹ môi giới	12.617.742.467	-
Vicco Saigon	Công ty trong cùng tập đoàn	Chi phí thuê văn phòng	1.924.535.790	3.849.105.420
Link Group	Công ty con	Cổ tức được chia	1.609.416.000	-
		Chi phí dịch vụ môi giới	75.860.218	1.408.715.087
DXMD	Công ty con	Chi phí dịch vụ môi giới	595.581.883	2.020.538.099
		Doanh thu dịch vụ môi giới	321.981.182	3.893.733.082
		Cổ tức được chia	-	3.660.000.000
		Góp vốn	-	3.477.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 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 2023	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
GPT	Công ty con	Chi phí dịch vụ môi giới	224.897.138	797.032.136
		Thu hồi ký quỹ	100.000.000	-
Link House	Công ty con	Thu hồi ký quỹ	100.000.000	-
		Chi phí dịch vụ môi giới	-	141.054.129
Đất Xanh Miền Tây	Công ty con	Cổ tức được chia	-	35.672.514.620
		Góp vốn	-	24.400.000.000
		Doanh thu được chia từ HĐHTKD	-	693.592.134
Nam Trung Bộ	Công ty con	Cổ tức được chia	-	12.212.000.000
		Góp vốn	-	11.601.400.000
Nam Bộ Invest	Công ty con (đến 30 tháng 9 năm 2022)	Chi phí dịch vụ môi giới	-	1.185.729.154
Đất Xanh Miền Bắc	Công ty con	Chi phí dịch vụ môi giới	-	406.363.728
BĐS Tulip	Công ty con	Doanh thu cho thuê văn phòng	-	262.500.000
Plus	Công ty con (đến 30 tháng 9 năm 2022)	Chi phí dịch vụ môi giới	-	155.049.468
Asahi	Công ty con	Chi phí dịch vụ quản lý	-	121.040.681
		Chi phí dịch vụ môi giới	-	64.993.500
DXG	Công ty mẹ	Doanh thu đền bù	-	102.312.328
Propcom	Công ty con	Chi phí dịch vụ môi giới	-	73.141.855

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 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 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
<b><i>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</i></b>				
Hà An	Công ty trong cùng tập đoàn	Doanh thu môi giới	695.503.142.437	722.153.269.851
Regal Group	Công ty con	Doanh thu được chia từ HĐHTKD	37.019.091.014	18.837.313.882
Hà Thuận Hùng	Công ty trong cùng tập đoàn	Doanh thu môi giới	20.760.477.571	17.532.806.836
Đất Xanh Miền Nam	Công ty liên kết	Doanh thu môi giới	1.294.837.439	-
DXMD	Công ty con	Doanh thu môi giới	750.240.959	809.061.660
DXG	Công ty mẹ	Doanh thu môi giới	271.278.468	271.278.468
Các công ty khác	Công ty con	Doanh thu được chia từ HĐHTKD và môi giới	805.750.000	1.525.467.755
			<b><u>756.404.817.888</u></b>	<b><u>761.129.198.452</u></b>
<b><i>Trả trước cho người bán ngắn hạn</i></b>				
Đất Xanh Miền Nam	Công ty liên kết	Tạm ứng phí dịch vụ môi giới	19.925.349.238	17.453.035.795
LinkGroup	Công ty con	Tạm ứng phí dịch vụ môi giới	7.930.826.697	7.914.272.937
DXMD	Công ty con	Tạm ứng phí dịch vụ môi giới	7.281.280.606	7.143.959.616
GPT	Công ty con	Tạm ứng phí dịch vụ môi giới	2.785.271.871	2.800.750.688
Các công ty khác	Công ty con	Tạm ứng phí dịch vụ môi giới	961.718.880	961.718.882
			<b><u>38.884.447.292</u></b>	<b><u>36.273.737.918</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 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		
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
<b><i>Phải thu ngắn hạn khác</i></b>				
Hà An	Công ty trong cùng tập đoàn	Tạm hoàn ứng cho chủ đầu tư	2.253.984.159.567	2.446.640.760.655
		Ký quỹ môi giới	1.950.650.000.000	1.950.650.000.000
		Lãi cho vay	4.212.902.961	1.630.136.987
Charm & CI	Công ty trong cùng tập đoàn	Ký quỹ môi giới	235.000.000.000	222.382.257.533
Hà Thuận Hùng	Công ty trong cùng tập đoàn	Tạm hoàn ứng cho chủ đầu tư	65.586.000.000	-
Đất Xanh Miền Nam	Công ty liên kết	Góp vốn theo HĐHTKD	37.165.472.100	45.379.472.100
		Ký quỹ môi giới	18.811.175.222	-
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	7.000.000.000	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
Linkgroup	Công ty con	Cổ tức	1.609.416.000	-
<b><i>Phải thu dài hạn khác</i></b>				
Hà Thuận Hùng	Công ty trong cùng tập đoàn	Ký quỹ môi giới	25.000.000.000	-
Hội An	Công ty trong cùng tập đoàn	Ký quỹ môi giới	19.080.000.000	-
			<b><u>4.663.189.817.704</u></b>	<b><u>4.718.773.319.129</u></b>
<b><i>Phải thu về cho vay ngắn hạn</i></b>				
Hà An	Công ty trong cùng tập đoàn	Cho vay	68.657.481.597	100.000.000.000
<b><i>Phải trả người bán ngắn hạn</i></b>				
Vicco Saigon	Công ty trong cùng tập đoàn	Phí thuê văn phòng	3.318.068.833	1.601.079.464
Hà An	Công ty trong cùng tập đoàn	Dịch vụ khác	145.558	-
Ihouzz	Công ty con	Lãi phải trả	-	4.364.770.405
			<b><u>3.318.214.391</u></b>	<b><u>5.965.849.869</u></b>

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

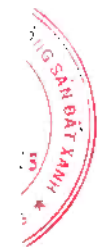
**20. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)**

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 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
<b>Vay ngắn hạn</b>				
Ihouzz	Công ty con	Vay	-	27.500.000.000
<b>Phải trả ngắn hạn khác</b>				
Ihouzz	Công ty con	Góp vốn theo HĐHTKD	15.586.000.000	20.000.000.000
Đất Xanh Miền Nam	Công ty liên kết	Nhận ký quỹ	11.380.000.000	11.380.000.000
LinkGroup Hà An	Công ty con cùng tập đoàn	Nhận ký quỹ Thu hộ	11.000.000.000 8.535.927.286	11.000.000.000 8.535.927.286
GPT	Công ty con	Nhận ký quỹ	6.900.000.000	7.000.000.000
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
Nam Trung Bộ	Công ty con	Nhận ký quỹ	1.000.000.000	1.000.000.000
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	400.000.000
			<b>62.201.927.286</b>	<b>66.815.927.286</b>

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

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
Tổng Giám đốc	974.712.784	1.321.562.260
Các thành viên quản lý khác	3.237.512.190	4.761.487.637
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>4.212.224.974</b>	<b>6.083.049.897</b>



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

**21. SỰ KIỆN QUAN TRỌNG TRONG KỲ**

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

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023, HĐQT của Công ty đã thông qua việc triển khai phương án phát hành 5.000.000 cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động năm 2023 ("ESOP") với mệnh giá là 10.000 VND/cổ phiếu theo Nghị quyết HĐQT số 05\_01/2023/NQ-DXS/HĐQT. 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. Vào ngày lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này, Công ty đang trong quá trình thực hiện các công việc cần thiết nhằm hoàn tất việc phát hành các cổ phiếu này.



**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 Trần  
Người lập

Nguyễn Huỳnh Quang Tuấn  
Kế toán trưởng



Phạm Thị Nguyên Thanh  
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 8 năm 2023

