

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

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



Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Báo cáo soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	3 - 4
Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ	5 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	11 - 68

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Tập đoàn 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 Kinh doanh ("GCNĐKKD") số 0303104343 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 23 tháng 11 năm 2007, và các GCNĐKKD điều chỉnh sau đó.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ("HOSE") theo Quyết định số 161/QĐ-SGDHCM ngày 14 tháng 12 năm 2009.

Hoạt động kinh doanh chính trong kỳ hiện tại của Công ty là xây dựng, 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, Đường Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Hội đồng Quản trị trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Lương Trí Thìn	Chủ tịch	
Ông Nguyễn Phạm Anh Tài	Thành viên độc lập	
Ông Bùi Ngọc Đức	Thành viên	
Ông Hà Đức Hiếu	Thành viên	
Ông Lương Trí Thảo	Thành viên	không còn là thành viên từ ngày 23 tháng 6 năm 2023
Bà Đỗ Thị Thái	Thành viên	miễn nhiệm ngày 19 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 Nguyễn Phạm Anh Tài	Chủ tịch
Ông Hà Đức Hiếu	Thành viên

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên Ban Tổng Giám đốc trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Bùi Ngọc Đức	Tổng Giám đốc	
Bà Đỗ Thị Thái	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Trường Sơn	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Lê Văn Hưng	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Dương Văn Bắc	Phó Tổng Giám đốc	miễn nhiệm ngày 26 tháng 5 năm 2023
Ông Lương Trí Thảo	Phó Tổng Giám đốc	không còn là thành viên từ ngày 23 tháng 6 năm 2023
Ông Lê Hòa	Phó Tổng Giám đốc	miễn nhiệm ngày 1 tháng 2 năm 2023
Bà Bùi Thanh Thảo	Kế toán Trưởng	

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 Ông Bùi Ngọc Đức.

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 Tập đoàn Đất Xanh

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh ("Công ty") hân hạnh trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con (sau đây gọi chung là "Tập đoàn") cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023.

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

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho từng kỳ kế toán phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn trong kỳ. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Ban Tổng Giám đốc cần phải:

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

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn, 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. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Tập đoàn 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.

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn vào ngày 30 tháng 6 năm 2023, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.



Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:

Bùi Ngọc Đức
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 4 tháng 8 năm 2023

Số tham chiếu: 11755202/66914988/LR-HN

BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Kính gửi: Quý Cổ đông của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh ("Công ty") và các công ty con (sau đây gọi chung là "Tập đoàn") được lập ngày 4 tháng 8 năm 2023 và được trình bày từ trang 5 đến trang 68, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ vào ngày 30 tháng 6 năm 2023, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày, và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đi kèm.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn vào ngày 30 tháng 6 năm 2023, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



Trần Nam Dũng
Phó Tổng Giám đốc
Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số: 3021-2019-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 4 tháng 8 năm 2023

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

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		27.520.589.269.989	27.370.930.591.236
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	5	454.890.029.947	918.978.826.275
111	1. Tiền		173.548.955.791	279.909.875.986
112	2. Các khoản tương đương tiền		281.341.074.156	639.068.950.289
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		123.377.390.209	181.165.950.382
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6	123.377.390.209	181.165.950.382
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		11.870.260.111.636	11.947.519.292.867
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7	1.521.072.395.022	1.614.644.322.018
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	8	1.998.137.386.681	1.829.040.152.219
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	9	1.716.875.000.004	915.688.910.004
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	10	7.000.524.849.874	7.941.207.936.985
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	11	(366.349.519.945)	(353.062.028.359)
140	IV. Hàng tồn kho	12	14.788.344.362.980	14.030.955.749.292
141	1. Hàng tồn kho		14.788.344.362.980	14.030.955.749.292
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		283.717.375.217	292.310.772.420
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	13	91.247.978.727	131.203.034.792
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	22	186.560.365.941	156.627.076.676
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	22	5.909.030.549	4.480.660.952

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

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		2.976.930.574.158	2.949.735.834.173
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		128.473.957.174	147.127.686.974
212	1. Trả trước cho người bán dài hạn		101.925.000	101.925.000
215	2. Phải thu về cho vay dài hạn		884.160.000	-
216	3. Phải thu dài hạn khác	10	127.487.872.174	147.025.761.974
220	II. Tài sản cố định		380.497.495.933	393.870.347.577
221	1. Tài sản cố định hữu hình	14	312.046.251.641	328.395.675.501
222	Nguyên giá		473.403.175.249	475.595.305.792
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(161.356.923.608)	(147.199.630.291)
227	2. Tài sản cố định vô hình	15	68.451.244.292	65.474.672.076
228	Nguyên giá		102.295.811.346	93.266.921.346
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(33.844.567.054)	(27.792.249.270)
230	III. Bất động sản đầu tư	16	149.441.869.530	132.234.528.324
231	1. Nguyên giá		285.724.204.022	262.806.975.090
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(136.282.334.492)	(130.572.446.766)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		739.933.855.196	711.409.198.338
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	17	739.933.855.196	711.409.198.338
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	18	500.807.976.565	506.493.870.010
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết		475.457.976.565	481.493.870.010
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		350.000.000	-
255	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		25.000.000.000	25.000.000.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		1.077.775.419.760	1.058.600.202.950
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	13	663.832.235.881	633.036.280.070
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	33.3	256.236.083.818	253.303.159.839
268	3. Tài sản dài hạn khác		-	1.390.000.000
269	4. Lợi thế thương mại	19	157.707.100.061	170.870.763.041
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		30.497.519.844.147	30.320.666.425.409

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

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		16.371.744.971.985	16.235.734.774.957
310	I. Nợ ngắn hạn		13.117.828.070.070	12.254.999.101.487
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	20	983.883.627.611	1.149.359.482.450
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	21	2.462.392.023.243	2.382.744.496.042
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	22	814.716.036.470	743.558.804.765
314	4. Phải trả người lao động	23	95.133.813.364	121.024.414.829
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	23	727.987.754.997	800.638.745.228
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	24	136.819.608.358	167.536.390.777
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	25	4.683.579.695.721	4.667.612.359.717
320	8. Vay ngắn hạn	26	3.008.424.543.860	2.022.884.403.190
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		204.890.966.446	199.640.004.489
330	II. Nợ dài hạn		3.253.916.901.915	3.980.735.673.470
337	1. Phải trả dài hạn khác	25	132.702.035.990	131.337.646.990
338	2. Vay dài hạn	26	3.018.694.313.897	3.748.480.104.516
341	3. Thuế hoãn lại phải trả	33.3	99.475.749.927	98.233.766.682
342	4. Dự phòng phải trả dài hạn		3.044.802.101	2.684.155.282
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		14.125.774.872.162	14.084.931.650.452
410	I. Vốn chủ sở hữu	27.1	14.125.774.872.162	14.084.931.650.452
411	1. Vốn cổ phần		6.117.790.020.000	6.117.790.020.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		6.117.790.020.000	6.117.790.020.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		80.398.440.806	80.398.440.806
414	3. Vốn khác thuộc chủ sở hữu		634.480.052.599	634.480.052.599
415	4. Cổ phiếu quỹ		(2.500.560.000)	(2.500.560.000)
418	5. Quỹ đầu tư phát triển		106.673.070.652	106.673.070.652
421	6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		2.362.447.770.531	2.308.311.063.143
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		2.301.270.177.143	2.093.441.872.917
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		61.177.593.388	214.869.190.226
429	7. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		4.826.486.077.574	4.839.779.563.252
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		30.497.519.844.147	30.320.666.425.409

Nguyễn Nhật Thiên
Người lập

Bùi Thanh Thảo
Kế toán trưởng

Bùi Ngọc Đức
Tổng Giám đốc

Ngày 4 tháng 8 năm 2023

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	28.1	1.091.914.717.897	3.360.063.769.359
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	28.1	-	(18.061.272.273)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	28.1	1.091.914.717.897	3.342.002.497.086
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	29	(635.432.933.850)	(1.512.527.275.704)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		456.481.784.047	1.829.475.221.382
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	28.2	360.648.715.464	218.148.311.308
22	7. Chi phí tài chính	30	(310.404.868.122)	(224.849.202.449)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(276.736.953.505)	(204.079.274.100)
24	8. Phần (lỗ) lãi trong công ty liên kết	18	(5.771.493.445)	1.190.408.879
25	9. Chi phí bán hàng	31	(186.364.780.912)	(535.442.139.861)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	31	(192.959.045.271)	(444.406.536.735)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		121.630.311.761	844.116.062.524
31	12. Thu nhập khác	32	79.510.674.575	32.056.339.133
32	13. Chi phí khác	32	(48.256.781.166)	(24.326.151.085)
40	14. Lợi nhuận khác	32	31.253.893.409	7.730.188.048
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		152.884.205.170	851.846.250.572
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	33.1	(114.694.144.067)	(243.758.009.058)
52	17. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	33.3	1.690.940.734	62.376.073.338
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		39.881.001.837	670.464.314.852
61	19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ		61.177.593.388	403.305.574.655
62	20. (Lỗ) lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		(21.296.591.551)	267.158.740.197
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	27.4	97	648
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	27.4	97	647

Nguyễn Nhật Thiên
Người lập

Bùi Thanh Thảo
Kế toán trưởng

Bùi Ngọc Đức
Tổng Giám đốc

Ngày 4 tháng 8 năm 2023

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

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
01	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		152.884.205.170	851.846.250.572
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn	14, 15, 16, 19	41.562.973.132	43.270.756.468
03	Dự phòng		13.648.138.405	27.883.568.544
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(354.877.222.019)	(219.338.207.804)
06	Chi phí đi vay và chi phí phát hành trái phiếu	30	284.225.851.819	217.451.697.654
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		137.443.946.507	921.114.065.434
09	Giảm (tăng) các khoản phải thu		861.313.705.137	(1.258.151.851.831)
10	Tăng hàng tồn kho		(1.155.152.835.648)	(1.346.502.506.398)
11	(Giảm) tăng các khoản phải trả		(12.060.853.117)	435.952.245.195
12	Giảm (tăng) chi phí trả trước		7.221.242.511	(106.228.960.183)
14	Tiền lãi vay đã trả		(348.273.580.765)	(243.441.366.431)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	22	(54.887.707.001)	(262.172.410.166)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(6.091.634.464)	(29.003.301.014)
20	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh		(570.487.716.840)	(1.888.434.085.394)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định		(66.132.630.967)	(82.604.373.183)
22	Tiền thu do thanh lý tài sản cố định		4.818.445.719	3.659.398.096
23	Tiền chi cho vay, gửi tiết kiệm		(918.565.814.174)	(682.361.434.011)
24	Tiền thu hồi cho vay		193.009.124.347	471.010.603.226
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(2.872.007.039)	(146.994.000.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		650.052.706.963	293.022.468.732
27	Tiền thu lãi cho vay		18.210.184.544	37.587.656.589
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(121.479.990.607)	(106.679.680.551)

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

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu và nhận vốn góp của cổ đông không kiểm soát		15.289.700.000	132.643.400.000
33	Tiền thu từ đi vay	26	1.820.977.714.233	3.665.048.204.113
34	Tiền trả nợ gốc vay	26	(1.572.712.262.497)	(2.015.569.680.837)
36	Tiền chi trả cổ tức	27.2	(35.676.240.617)	(39.844.138.314)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		227.878.911.119	1.742.277.784.962
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ		(464.088.796.328)	(252.835.980.983)
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		918.978.826.275	2.737.676.795.617
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	5	454.890.029.947	2.484.840.814.634

Nguyễn Nhật Thiên
Người lập

Bùi Thanh Thảo
Kế toán trưởng



Bùi Ngọc Đức
Tổng Giám đốc

Ngày 4 tháng 8 năm 2023

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

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

Công ty Cổ phần Tập đoàn 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 Kinh doanh (“GCNĐKKD”) số 0303104343 do Sở Kế hoạch và Đầu tư (“SKHĐT”) Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 23 tháng 11 năm 2007, và các GCNĐKKD điều chỉnh sau đó.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (“HOSE”) theo Quyết định số 161/QĐ-SGDHCM ngày 14 tháng 12 năm 2009.

Hoạt động kinh doanh chính trong kỳ hiện tại của Công ty và các công ty con (“Tập đoàn”) là xây dựng, kinh doanh bất động sản (“BĐS”), dịch vụ môi giới BĐS và các dịch vụ khác.

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

Số lượng nhân viên của Tập đoàn tại ngày 30 tháng 6 năm 2023 là 2.390 (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 3.773).

Cơ cấu tổ chức

Cơ cấu tổ chức của Công ty bao gồm 9 công ty con trực tiếp và 77 công ty con gián tiếp với chi tiết như sau:

Tên công ty con	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Tỷ lệ biểu quyết	
			Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023	Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022
			(%)	(%)
Lĩnh vực kinh doanh bất động sản				
(1) Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hà An (“Hà An”)	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	99,99	99,99
(2) Công ty Cổ phần Vicco Sài Gòn (“Vicco Saigon”)	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	100	99,99
(3) Công ty Cổ phần Hội An Invest (“Hoi An Invest”)	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	100	99,99
(4) Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Dịch vụ Hà Thuận Hùng (“Hà Thuận Hùng”)	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	99,99	99,98
(5) Công ty TNHH Đầu tư Sài Gòn Riverside (“Saigon Riverside”)	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	75	75
(6) Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Thăng Long (“Thăng Long Petrol”)	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	99,9	99,9
(7) Công ty Cổ phần Đầu tư Phước Sơn	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	100	100
(8) Công ty Cổ phần Đầu tư Đất Viễn Đông (“Vidoland”)	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	100	99,99
(9) Công ty Cổ phần Bất Động Sản Indochine	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	51	51

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

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

Tên công ty con	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Tỷ lệ biểu quyết	
			Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023 (%)	Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 (%)
Lĩnh vực kinh doanh bất động sản (tiếp theo)				
(10) Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Hà An Land ("Hà An Land")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	100	100
(11) Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Tây Nam Bộ ("BĐS Tây Nam Bộ")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	100	100
(12) Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Nha Trang ("Dầu khí Nha Trang")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	99,87	99,87
(13) Công ty TNHH Charm & CI Việt Nam ("Charm & CI")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	100	100
(14) Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất Động sản Đông Nam Bộ ("BĐS Đông Nam Bộ")	Kinh doanh BĐS	Đang làm thủ tục giải thể	100	100
(15) Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Miền Đông ("BĐS Miền Đông")	Kinh doanh BĐS	Đang làm thủ tục giải thể	100	100
(16) Công ty TNHH MTV Smart City ("Smart City")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	100	100
(17) Công ty Cổ phần Bất động sản Bắc Miền Tây ("BĐS Bắc Miền Tây")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	51	51
(18) Công ty Cổ phần Bất Động Sản Bắc Bộ ("BĐS Bắc Bộ")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	51	51
(19) Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Miền Bắc ("DXI")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	99,9	99,9
(20) Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Ngọc Lễ ("Ngọc Lễ")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	75	75
(21) Công ty TNHH Patheon Holdings ("Patheon")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	100	100
(22) Công ty TNHH Đầu tư DHG ("DHG")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	99,99	100
(23) Công ty Cổ phần Đầu tư Diamond Tower ("Diamond")	Kinh doanh BĐS	Đang làm thủ tục giải thể	99,98	99,98
(24) Công ty Cổ phần Đầu tư Ruby Tower ("Ruby")	Kinh doanh BĐS	Đang làm thủ tục giải thể	99,98	99,98
(25) Công ty TNHH Nhà Ở Ngay Việt Nam ("Nhà Ở Ngay")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	98,73	98,55

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

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

Tên công ty con	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Tỷ lệ biểu quyết	
			Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023 (%)	Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 (%)
Lĩnh vực kinh doanh bất động sản (tiếp theo)				
(26) Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Bình Phước ("Bình Phước")	Kinh doanh BĐS	Đang làm thủ tục giải thể	99,99	99,75
(27) Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Bình Thuận ("Bình Thuận")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	99,99	99,75
(28) Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản DMH Group	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	76,92	-
Lĩnh vực kinh doanh và môi giới bất động sản				
(29) Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh ("DXS")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	60,33	60,33
(30) Công ty TNHH MTV Đất Xanh Tech ("Đất Xanh Tech")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100	100
(31) Công ty TNHH Đất Xanh Finance ("Đất Xanh Finance")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang làm thủ tục giải thể	100	100
(32) Công ty TNHH Athena Invest ("Athena")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100	100
(33) Công ty Cổ phần Regal Group ("Đất Xanh Miền Trung")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	55	55
(34) 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	63,5
(35) 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	61
(36) Công ty Cổ phần Địa ốc Viethomes ("Viethomes")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(37) Công ty Cổ phần Phát Triển Địa Ốc Đất Xanh Nam Trung Bộ ("Đất Xanh Nam Trung Bộ")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	71	71
(38) Công ty Cổ phần Bất động sản Bắc Trung Bộ ("BDS Bắc Trung Bộ")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(39) Công ty Cổ phần Đô thị Thông minh Việt Nam ("Đất Xanh Đà Nẵng")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51

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

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

Tên công ty con	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Tỷ lệ biểu quyết	
			Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023 (%)	Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 (%)
Lĩnh vực kinh doanh và môi giới bất động sản (tiếp theo)				
(40) Công ty Cổ phần Bất động sản Nam Miền Trung ("Đất Xanh Nam Miền Trung")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51,68	52,38
(41) Công ty Cổ phần Bất động sản Duyên Hải ("Đất Xanh Duyên Hải")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(42) Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Emerald ("Đất Xanh Emerald")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(43) Công ty TNHH MTV Phát triển Đô thị ("Đất Xanh Quảng Ngãi")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100	100
(44) Công ty Cổ phần DXMD Việt Nam (trước đây là Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Đất Xanh Miền Đông ("Đất Xanh Miền Đông"))	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	61	61
(45) Công ty Cổ phần Bất động sản Cần Thơ ("BDS Cần Thơ")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	78	51
(46) Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Nam Miền Tây ("BDS Nam Miền Tây")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(47) Công ty TNHH MTV Smart Property ("Smart Prop")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100	100
(48) Công ty TNHH Phát triển Đô thị Quảng Bình ("Đất Xanh Quảng Bình")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100	100
(49) Công ty Cổ phần Đầu tư Đồng Nai ("Đầu tư Đồng Nai")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	99,98	100
(50) Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Đồng Nai ("BDS Đồng Nai")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100	100
(51) Công ty Cổ phần Bất động sản GPT ("Đất Xanh Premium")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	59	59
(52) Công ty Cổ phần Bất động sản Linkgroup ("Linkgroup")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	80,47	80,47

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

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

Tên công ty con	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Tỷ lệ biểu quyết	
			Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023 (%)	Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 (%)
Lĩnh vực kinh doanh và môi giới bất động sản (tiếp theo)				
(53) Công ty TNHH Đầu tư Linkland ("Linkland Invest")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100	100
(54) Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Linkhouse ("Linkhouse")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(55) Công ty Cổ phần Bất động sản Linkhouse Miền Trung ("Linkhouse Miền Trung")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(56) Công ty Cổ phần Bất động sản Ecohome ("Ecohome")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100	100
(57) Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Bất động sản Hùng Vương ("Hùng Vương")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	54,26	54,26
(58) Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Bất động sản Kinh Bắc ("Kinh Bắc")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(59) Công ty Cổ phần Bất động sản S-Homes Group ("S-Homes")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	87	87
(60) Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Duyên Hải Miền Tây ("Duyên Hải Miền Tây")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(61) Công ty Cổ phần Công nghệ Dịch vụ Môi giới Ohio ("Ohio")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	70,31	70,31
(62) Công ty Cổ phần Tiptek (trước đây là Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Quốc Tế)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	64,90	64,90
(63) Công ty Cổ phần Propcom (trước đây là Công ty Cổ phần Bất động sản Redvn) ("Propcom")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	99	99
(64) Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ DN Premium ("DN Premium")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51

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

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

Tên công ty con	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Tỷ lệ biểu quyết	
			Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023	Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022
			(%)	(%)
Lĩnh vực kinh doanh và môi giới bất động sản (tiếp theo)				
(65) Công ty Cổ phần Bất động sản City Invest ("City Invest")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	55	55
(66) Công ty Cổ phần Địa Ốc Tây Nguyên ("Địa Ốc Tây Nguyên")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	55
(67) Công ty Cổ phần Cửu Long Homes ("Cửu Long Homes")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(68) Công ty Cổ phần Bất động sản VN Smarthomes ("VN Smarthomes")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	53	53
(69) Công ty TNHH Đầu Tư Bất động sản Phúc Hưng Phát	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100	100
(70) Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Bất động sản Tây Nam	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	56,5	56,5
(71) Công ty Cổ phần Đầu tư Sapphire Tower	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang làm thủ tục giải thể	100	-
(72) Công ty Cổ phần đầu tư Emerald Tower	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang làm thủ tục giải thể	100	-
Lĩnh vực khác				
(73) Công ty Cổ phần Đất Xanh E&C ("E&C")	Xây dựng	Đang hoạt động	80	75,79
(74) Công ty Cổ phần Xây dựng FBV ("Xây dựng FBV")	Xây dựng	Đang hoạt động	61,74	61,74
(75) Công ty Cổ phần Công Nghệ Bất động sản Việt Nam ("Công Nghệ BĐS")	Phát triển công nghệ	Đang hoạt động	50,99	50,99

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

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

Tên công ty con	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Tỷ lệ biểu quyết	
			Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023 (%)	Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 (%)
Lĩnh vực khác (tiếp theo)				
(76) Công ty Cổ phần Công nghệ Ihouzz ("Công nghệ Thông tin BĐS")	Phát triển công nghệ	Đang hoạt động	53,54	53,54
(77) Công ty Cổ phần Dịch vụ Quản lý Tài sản và Đầu tư Asahi Japan ("Asahi")	Quản lý tài sản và đầu tư BĐS	Đang hoạt động	51	51,52
(78) Công ty Cổ phần Dịch vụ Tài chính Bất động sản Tulip ("Tulip")	Dịch vụ tài chính	Đang hoạt động	60	60
(79) Công ty TNHH Nông nghiệp Lifarm ("Lifarm")	Nông nghiệp	Đang hoạt động	100	100
(80) Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư S-Advices ("S-Advices")	Tư vấn quản lý	Đang hoạt động	98,66	98,66
(81) Công ty TNHH Tư vấn S-Media ("S-Media")	Quảng cáo	Đang hoạt động	99	99
(82) Công ty TNHH S-O Farm ("S-O Farm")	Nông nghiệp	Đang hoạt động	98,57	98,43
(83) Công ty TNHH Regal Food ("Regal")	Thực phẩm	Đang hoạt động	100	100
(84) Công ty TNHH Công nghệ S-Tech ("S-Tech")	Phát triển công nghệ	Đang hoạt động	100	100
(85) Công ty Cổ phần dịch vụ Asahi Luxstay	Tư vấn quản lý	Đang hoạt động	51	-
(86) Công ty TNHH MTV Regal Hotels&Resort	Cơ sở lưu trú du lịch	Đang hoạt động	100	-

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

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

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 27 - Báo cáo tài chính giữa niên độ và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam khác do Bộ Tài chính ban hành theo:

- Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 1);
- Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2002 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 2);
- Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2003 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 3);
- Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15 tháng 2 năm 2005 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 4); và
- Quyết định số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28 tháng 12 năm 2005 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 5).

Theo đó, báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ được trình bày kèm theo và việc sử dụng báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

2.2 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

Hình thức sổ kế toán được áp dụng của Tập đoàn là Nhật ký chung.

2.3 *Kỳ kế toán năm*

Kỳ kế toán năm của Tập đoàn áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính hợp nhất bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.

2.4 *Đơn vị tiền tệ trong kế toán*

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ được lập bằng đơn vị tiền tệ trong kế toán của Tập đoàn là VND.

2.5 *Cơ sở hợp nhất*

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm các báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023.

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

Báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán và được áp dụng các chính sách kế toán một cách thống nhất.

Số dư các tài khoản trên bảng cân đối kế toán giữa các đơn vị trong cùng Tập đoàn, các khoản thu nhập và chi phí, các khoản lãi hoặc lỗ nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này được loại trừ hoàn toàn.

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Tập đoàn và được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và được trình bày riêng biệt trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ.

Ảnh hưởng do các thay đổi trong tỷ lệ sở hữu công ty con mà không làm mất quyền kiểm soát được hạch toán vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Hàng tồn kho

Hàng hóa bất động sản

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

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

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

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

Hàng tồn kho khác

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

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

- | | |
|---|---|
| Hàng hóa | - chi phí mua theo phương pháp thực tế đích danh |
| Công cụ dụng cụ | - chi phí mua theo phương pháp bình quân gia quyền |
| Nguyên vật liệu cho hợp đồng xây dựng | - chi phí mua theo phương pháp bình quân gia quyền |
| Chi phí các công trình xây dựng dở dang | - giá vốn nguyên vật liệu và lao động trực tiếp cộng chi phí sản xuất chung có liên quan theo phương pháp bình quân gia quyền |

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

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

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

3.3 Các khoản phải thu

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

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

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

3.5 Tài sản vô hình

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

Nguyên giá tài sản 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 vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và các chi phí khác được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ khi phát sinh.

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

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất được ghi nhận như tài sản vô hình, thể hiện giá trị của quyền sử dụng đất đã được Tập đoàn mua.

3.6 Khấu hao và hao mòn

Khấu hao tài sản cố định hữu hình và hao mòn tài sản cố định vô hình được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

Nhà cửa và vật kiến trúc	5 - 30 năm
Máy móc, thiết bị	3 - 11 năm
Phương tiện vận tải	5 - 10 năm
Thiết bị văn phòng	3 - 6 năm
Phần mềm máy tính, trang web	3 - 6 năm

Tập đoàn không phân bổ giá trị quyền sử dụng đất khi quyền sử dụng đất có thời gian sử dụng lâu dài.

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

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

3.7 *Bất động sản đầu tư*

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá, Tập đoàn không trích khấu hao mà xác định tổn thất do giảm giá trị.

Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi Tập đoàn có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

Khấu hao bất động sản đầu tư được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản như sau:

Nhà cửa và vật kiến trúc	25 - 30 năm
--------------------------	-------------

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ trong kỳ thanh lý.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp hợp chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

3.8 *Chi phí đi vay*

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Tập đoàn.

Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí trong kỳ khi phát sinh ngoại trừ các khoản được vốn hóa như theo nội dung của đoạn tiếp theo.

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

3.9 *Chi phí trả trước*

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

Các loại chi phí sau đây được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần từ 2 đến 3 năm hoặc ghi nhận phù hợp với doanh thu vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ:

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

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

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

3.10 *Hợp nhất kinh doanh, mua tài sản và lợi thế thương mại*

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

Nếu việc mua lại công ty con không phải là giao dịch hợp nhất kinh doanh, giao dịch đó được hạch toán như là một giao dịch mua một nhóm các tài sản và nợ phải trả. Giá phí mua được phân bổ vào các tài sản và nợ phải trả dựa trên giá trị hợp lý tương ứng của các tài sản và nợ phải trả, và không có lợi thế thương mại hay thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận.

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

Lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, là phần chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận. Nếu giá phí hợp nhất kinh doanh thấp hơn giá trị hợp lý của tài sản thuần của bên bị mua, phần chênh lệch đó sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ. Sau ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định giá trị bằng nguyên giá trừ đi giá trị phân bổ lũy kế. Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích được ước tính là mười (10) năm. Định kỳ công ty mẹ phải đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong năm phát sinh.

3.11 *Đầu tư vào công ty liên kết*

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Công ty liên kết là công ty mà trong đó Tập đoàn có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Tập đoàn. Thông thường, Tập đoàn được coi là có ảnh hưởng đáng kể nếu sở hữu trên 20% quyền bỏ phiếu ở đơn vị nhận đầu tư.

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Tập đoàn trong giá trị tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư. Tập đoàn không phân bổ lợi thế thương mại này mà hàng năm thực hiện đánh giá xem lợi thế thương mại có bị suy giảm giá trị hay không. Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất giữa niên độ phản ánh phần sở hữu của Tập đoàn trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ của công ty liên kết sau khi mua.

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

Báo cáo tài chính giữa niên độ của công ty liên kết được lập cùng kỳ với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán với Tập đoàn. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được ghi nhận để bảo đảm các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Tập đoàn trong trường hợp cần thiết.

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

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

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

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

Dự phòng cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này vào ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc. Sau khi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Các khoản suy giảm giá trị của khoản đầu tư nếu phát sinh được hạch toán vào chi phí tài chính trong kỳ trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

3.13 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.14 Trái phiếu phát hành

Trái phiếu có quyền chuyển đổi thành một số lượng cổ phiếu phổ thông cố định được phân loại là trái phiếu chuyển đổi và được phân chia thành nợ phải trả tài chính (cho phần thỏa thuận mang tính bắt buộc phải chi trả bằng tiền hoặc tài sản tài chính khác) và vốn chủ sở hữu (phần quyền chuyển đổi thành cổ phiếu trong một thời gian nhất định) theo điều khoản hợp đồng.

Loại trái phiếu có thể chuyển đổi thành một lượng cổ phiếu không xác định tại ngày đáo hạn (do phụ thuộc vào giá trị thị trường của cổ phiếu tại ngày đáo hạn) được kế toán như trái phiếu thường.

3.15 Các khoản dự phòng

Tập đoàn ghi nhận dự phòng khi có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) là kết quả của một sự kiện đã xảy ra trong quá khứ. Việc thanh toán nghĩa vụ nợ này có thể sẽ dẫn đến sự giảm sút về những lợi ích kinh tế và Tập đoàn có thể đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

3.16 Cổ phiếu quỹ

Các công cụ vốn chủ sở hữu được Tập đoàn mua lại (cổ phiếu quỹ) được ghi nhận theo nguyên giá và trừ vào vốn chủ sở hữu. Tập đoàn không ghi nhận các khoản lãi hay lỗ khi mua, bán, phát hành hoặc hủy các công cụ vốn chủ sở hữu của mình.

3.17 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm các khoản lãi từ giao dịch mua giá rẻ) có thể được chia cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

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

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

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

3.17 Phân chia lợi nhuận (tiếp theo)

▶ *Quỹ đầu tư phát triển*

Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Tập đoàn.

▶ *Quỹ khen thưởng, phúc lợi*

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

3.18 Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

3.19 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu bán nhà phố và căn hộ

Đối với các nhà phố và căn hộ mà Tập đoàn bán sau khi đã xây dựng hoàn tất, doanh thu và giá vốn được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích liên quan đến nhà phố và căn hộ đã được chuyển giao sang người mua.

Doanh thu bán lô đất và đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng

Doanh thu bán lô đất và đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng được xác định là tổng số tiền được nhận theo hợp đồng khi đất và đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng được bàn giao cho khách hàng.

Doanh thu dịch vụ môi giới bất động sản và dịch vụ khác

Doanh thu được ghi nhận khi hoàn thành việc cung cấp dịch vụ.

Hợp đồng xây dựng

Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy và được xác nhận bởi khách hàng, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán được khách hàng xác nhận.

Các khoản tăng giảm khi thực hiện hợp đồng, các khoản tiền thưởng và các khoản thanh toán khác chỉ được tính vào doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn. Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận là chi phí trong kỳ khi các chi phí này đã phát sinh.

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

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

3.19 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

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.

Tiền cho thuê

Thu nhập từ tiền cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

3.20 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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.

Tập đoàn chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi Tập đoàn có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và Tập đoàn 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 cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của các khoản mục này trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

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

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

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

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

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

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

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

3.20 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

Tập đoàn chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Tập đoàn 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 Tập đoàn 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.

3.21 Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Tập đoàn 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 Tập đoàn 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.

3.22 Thông tin bộ phận

Một bộ phận là một cấu phần có thể xác định riêng biệt của Tập đoàn tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận được chia theo khu vực địa lý). Mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt so với các bộ phận khác. Các bộ phận chính theo hoạt động kinh doanh của Tập đoàn bao gồm dịch vụ môi giới bất động sản, đầu tư và phát triển dự án bất động sản và dịch vụ xây dựng.

4. SỰ KIỆN QUAN TRỌNG TRONG KỲ

4.1 Kế hoạch phát hành cổ phiếu

Vào ngày 21 tháng 6 năm 2023, HĐQT của Công ty đã thông qua kế hoạch phát hành 101.671.919 cổ phiếu với giá bán là 12.000 VND/cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu và người lao động theo Nghị quyết HĐQT số 10/2023/NQ-DXG/HĐQT với tổng giá trị phát hành dự kiến tối đa là 1.200.063.028.000 VND. Vào ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Công ty đang trong quá trình thực hiện các công việc cần thiết nhằm hoàn tất việc phát hành các cổ phiếu này.

4.2 Chuyển nhượng cổ phần trong Công ty Cổ phần Sài Gòn Riverview (“Sài Gòn Riverview”)

Vào ngày 26 tháng 6 năm 2023, Hội An Invest, công ty con, đã hoàn tất việc chuyển nhượng 99,9% cổ phần tại Sài Gòn Riverview với giá chuyển nhượng là 650.000.000.000 VND theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 2606/2023/NQ-DXS/HĐQT ngày 26 tháng 6 năm 2023. Theo đó, số tiền lãi 315.138.164.641 VND từ việc chuyển nhượng này được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ (Thuyết minh số 28.2).

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

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Tiền mặt	4.223.503.765	3.491.149.560
Tiền gửi ngân hàng	169.325.452.026	276.418.726.426
Các khoản tương đương tiền (*)	281.341.074.156	639.068.950.289
TỔNG CỘNG (**)	454.890.029.947	918.978.826.275

(*) Các khoản tương đương tiền thể hiện các khoản tiền gửi ngắn hạn có kỳ hạn gốc không quá ba (3) tháng tại các ngân hàng thương mại và hưởng lãi suất từ 3 đến 6%/ năm.

(**) Một phần số dư tiền gửi ngân hàng và tương đương tiền được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay và trái phiếu (Thuyết minh số 26.1, 26.4 và 26.5). Ngoài ra, tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, số dư tiền gửi ngân hàng và tương đương tiền trị giá 10.867.010.895 VND được tạm khóa bởi ngân hàng theo mục đích sử dụng của dự án bất động sản.

6. ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn	123.377.390.209	181.165.950.382

Các khoản tiền gửi ngắn hạn có kỳ hạn gốc từ ba (3) đến mười hai (12) tháng tại các ngân hàng thương mại và hưởng lãi suất từ 3,3 đến 7,3%/ năm. Khoản tiền gửi ngân hàng trị giá 82.456.824.185 VND được dùng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay ngắn hạn (Thuyết minh số 26.1).

7. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Phải thu từ bên khác	1.517.874.272.547	1.611.066.543.547
- Các khách hàng cá nhân mua căn hộ, nhà phố và đất nền	929.919.983.973	947.067.835.282
- Các khách hàng khác	587.954.288.574	663.998.708.265
Phải thu từ bên liên quan (Thuyết minh số 34)	3.198.122.475	3.577.778.471
TỔNG CỘNG (**)	1.521.072.395.022	1.614.644.322.018
Dự phòng phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 11)	(96.446.298.061)	(93.079.070.780)
GIÁ TRỊ THUẬN	1.424.626.096.961	1.521.565.251.238

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

8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Trả trước cho bên khác	1.978.212.037.443	1.811.587.116.424
- Các đối tác cá nhân	761.717.312.725	648.157.754.725
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư và Thương mại Thăng Long	205.514.610.011	205.514.610.011
- Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn	152.231.750.000	152.231.750.000
- Các nhà cung cấp khác	858.748.364.707	805.683.001.688
Trả trước cho bên liên quan (Thuyết minh số 34)	19.925.349.238	17.453.035.795
TỔNG CỘNG	1.998.137.386.681	1.829.040.152.219
Dự phòng trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 11)	(93.755.469.601)	(93.755.469.601)
GIÁ TRỊ THUẦN	1.904.381.917.080	1.735.284.682.618

9. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Công ty TNHH Phát triển Mai Vàng Land	844.500.000.000	51.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Xuất Nhập Khẩu		
Tổng hợp Đức Mai	439.252.000.000	439.252.000.000
Công ty Cổ phần Long Thành Parkview	281.300.000.000	281.300.000.000
Khác	151.823.000.004	144.136.910.004
TỔNG CỘNG	1.716.875.000.004	915.688.910.004

Đây là các khoản cho vay tín chấp, kỳ hạn từ 3 đến 12 tháng và hưởng lãi suất từ 5% đến 10,8%/năm.

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

10. PHẢI THU KHÁC

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Ngắn hạn	7.000.524.849.874	7.941.207.936.985
Ký quỹ, ký cược và thanh toán hộ cho các hợp đồng tiếp thị và phân phối dự án bất động sản (*)	3.587.896.410.800	3.547.742.358.643
Tạm ứng đầu tư và nhận chuyển nhượng dự án	2.289.103.138.127	2.832.934.089.250
Vốn góp các hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD")	519.370.757.443	981.977.558.404
- Công ty Cổ phần Long Thành Garden	343.850.000.000	343.850.000.000
- Các đối tác cá nhân	38.693.900.368	339.169.778.488
- Khác	136.826.857.075	298.957.779.916
Tạm ứng nhân viên	403.999.023.707	410.187.320.745
Phải thu lãi từ cho vay	53.235.350.192	26.476.549.805
Khác	146.920.169.605	141.890.060.138
Dài hạn	127.487.872.174	147.025.761.974
Vốn góp của các HĐHTKD	59.914.967.035	58.914.967.035
- Công ty TNHH MTV Setia Lái Thiêu	59.914.967.035	58.914.967.035
Ký quỹ, ký cược	16.628.563.000	26.840.730.000
Khác	50.944.342.139	61.270.064.939
TỔNG CỘNG	7.128.012.722.048	8.088.233.698.959
Dự phòng phải thu khác (Thuyết minh số 11)	(176.147.752.283)	(166.227.487.978)
GIÁ TRỊ THUẦN	6.951.864.969.765	7.922.006.210.981
Trong đó:		
Phải thu bên khác	4.193.351.035.418	4.649.388.980.042
Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 34)	2.934.661.686.630	3.438.844.718.917
(*) Bao gồm các khoản ký quỹ, ký cược và thanh toán hộ cho các hợp đồng tiếp thị và phân phối dự án Tiên Hải City Center, Vin City Thanh Hóa, Tecco Diamond, Khu dân cư Ven Sông Tắc, Đất Quảng Riverside và các dự án khác.		

11. DỰ PHÒNG PHẢI THU NGẮN HẠN KHÓ ĐÒI

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Các khoản phải thu khác	176.147.752.283	166.227.487.978
Các khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng	96.446.298.061	93.079.070.780
Các khoản trả trước cho người bán	93.755.469.601	93.755.469.601
TỔNG CỘNG	366.349.519.945	353.062.028.359

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

11. DỰ PHÒNG PHẢI THU NGẮN HẠN KHÓ ĐÒI (tiếp theo)

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

	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>
Số đầu kỳ	353.062.028.359	399.788.991.037
Cộng: Dự phòng trích lập trong kỳ	14.022.563.304	28.457.445.001
Trừ: Giảm do thanh lý công ty con	-	(318.528.883.062)
Trừ: Hoàn nhập dự phòng trong kỳ	(735.071.718)	(1.700.000.000)
Số cuối kỳ	<u>366.349.519.945</u>	<u>108.017.552.976</u>

12. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
Bất động sản dở dang (i)	11.410.838.088.528	11.654.624.480.366
Bất động sản thành phẩm (ii)	2.434.418.547.891	1.561.853.638.370
Bất động sản hàng hóa	668.798.836.022	419.608.432.926
Các công trình xây dựng dở dang	255.536.073.540	369.724.637.753
Hàng hóa	9.223.599.156	19.241.096.471
Nguyên vật liệu xây dựng	7.530.042.741	4.859.832.160
Công cụ, dụng cụ	1.999.175.102	1.043.631.246
TỔNG CỘNG	<u>14.788.344.362.980</u>	<u>14.030.955.749.292</u>

(i) Số cuối năm chủ yếu bao gồm tiền sử dụng đất, chi phí giải phóng mặt bằng, chi phí xây dựng và phát triển Dự án Gem Sky World, Gem Riverside, Home Park City và các dự án khác.

Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với một số dự án được dùng làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngân hàng và trái phiếu đã phát hành (Thuyết minh số 26.2 và 26.3).

(ii) Số cuối năm bao gồm bất động sản để bán đã được xây dựng hoàn thành thuộc dự án Gem Sky World, Yên Thanh và các dự án khác.

Chi phí lãi vay vốn hóa

Trong kỳ, Tập đoàn đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là 54.888.508.528 VND (kỳ trước: 43.196.911.939 VND). Các khoản chi phí đi vay này liên quan đến các khoản vay nhằm tài trợ cho việc xây dựng và phát triển các dự án bất động sản đang triển khai của Tập đoàn.

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

13. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Ngắn hạn	91.247.978.727	131.203.034.792
Chi phí hoa hồng môi giới	75.337.737.791	106.531.776.978
Công cụ, dụng cụ	3.146.242.871	5.948.511.335
Chi phí thuê văn phòng	601.166.838	2.101.095.699
Khác	12.162.831.227	16.621.650.780
Dài hạn	663.832.235.881	633.036.280.070
Chi phí hoa hồng môi giới và nhà mẫu	593.699.587.291	546.654.837.771
Công cụ, dụng cụ	10.772.044.424	14.621.713.978
Chi phí sửa chữa văn phòng	6.739.003.205	12.096.637.255
Khác	52.621.600.961	59.663.091.066
TỔNG CỘNG	<u>755.080.214.608</u>	<u>764.239.314.862</u>

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh

B09a-DN/HN

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

14. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tài sản có định khác	Tổng cộng
Nguyên giá:						VND
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	292.480.417.975	29.522.110.408	123.795.060.287	26.895.986.347	2.901.730.775	475.595.305.792
Mua trong kỳ	379.966.282	1.301.498.000	-	-	-	1.681.464.282
Thanh lý	(710.057.200)	(2.250.819.441)	(855.090.909)	(57.627.275)	-	(3.873.594.825)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023	292.150.327.057	28.572.788.967	122.939.969.378	26.838.359.072	2.901.730.775	473.403.175.249
Trong đó:						
Đã khấu hao hết	360.363.636	527.211.952	16.963.346.050	6.589.174.486	1.018.181.818	25.458.277.942
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	(30.258.294.928)	(16.347.864.135)	(78.289.001.289)	(19.663.376.015)	(2.641.093.924)	(147.199.630.291)
Khấu hao trong kỳ	(6.239.825.716)	(2.334.133.359)	(5.995.222.511)	(1.412.445.040)	(194.581.685)	(16.176.208.311)
Thanh lý	93.317.488	1.315.724.017	552.246.219	57.627.270	-	2.018.914.994
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023	(36.404.803.156)	(17.366.273.477)	(83.731.977.581)	(21.018.193.785)	(2.835.675.609)	(161.356.923.608)
Giá trị còn lại:						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	262.222.123.047	13.174.246.273	45.506.058.998	7.232.610.332	260.636.851	328.395.675.501
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023	255.745.523.901	11.206.515.490	39.207.991.797	5.820.165.287	66.055.166	312.046.251.641
Trong đó:						
Tài sản sử dụng để cầm cố, thế chấp (Thuyết minh số 26.1 và 26.3)	-	-	31.280.961.527	-	-	31.280.961.527

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh

B09a-DN/HN

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

15. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VỐ HÌNH

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm	Tài sản khác	VND Tổng cộng
Nguyên giá:				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	35.386.299.368	56.370.297.373	1.510.324.605	93.266.921.346
Mua trong kỳ	-	9.028.890.000	-	9.028.890.000
Thanh lý công ty con	-	(274.167.969)	274.167.969	-
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023	35.386.299.368	65.125.019.404	1.784.492.574	102.295.811.346
Trong đó:				
Đã hao mòn hết	-	50.000.000	-	50.000.000
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	(118.902.822)	(26.405.915.144)	(1.267.431.304)	(27.792.249.270)
Hao mòn trong kỳ	-	(5.714.053.336)	(338.264.448)	(6.052.317.784)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023	(118.902.822)	(32.119.968.480)	(1.605.695.752)	(33.844.567.054)
Giá trị còn lại:				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	35.267.396.546	29.964.382.229	242.893.301	65.474.672.076
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023	35.267.396.546	33.005.050.924	178.796.822	68.451.244.292

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

16. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	<i>VND</i> <i>Nhà cửa và vật kiến trúc</i>
Nguyên giá:	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	262.806.975.090
Mua mới	26.897.619.827
Thanh lý	<u>(3.980.390.895)</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023	<u>285.724.204.022</u>
Giá trị khấu hao lũy kế:	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	(130.572.446.766)
Khấu hao trong kỳ	(6.170.784.057)
Thanh lý	<u>460.896.331</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023	<u>(136.282.334.492)</u>
Giá trị còn lại:	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	<u>132.234.528.324</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023	<u>149.441.869.530</u>

Thuyết minh bổ sung:

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

	<i>VND</i>	<i>VND</i>
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	13.126.085.788	5.221.319.513
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong kỳ	6.981.861.600	1.442.452.734

Các khoản tiền thuê thu được hàng năm trong tương lai được trình bày trong *Thuyết minh số 35*.

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 30 tháng 6 năm 2023. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê thực tế và giá thị trường của tài sản, Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại tại ngày này.

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

17. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Dự án Sân Golf và Khu Biệt thự sinh thái tại Nha Trang	566.464.091.194	566.235.868.969
Chi phí phần mềm	76.721.453.590	74.296.893.229
Chi phí dự án khác	96.748.310.412	70.876.436.140
TỔNG CỘNG	<u>739.933.855.196</u>	<u>711.409.198.338</u>

18. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Đầu tư vào công ty liên kết (Thuyết minh số 18.1)	475.457.976.565	481.493.870.010
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (Thuyết minh số 18.2)	350.000.000	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (Thuyết minh số 18.3)	25.000.000.000	25.000.000.000
TỔNG CỘNG	<u>500.807.976.565</u>	<u>506.493.870.010</u>

18.1 Đầu tư vào công ty liên kết

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

Tên công ty liên kết	Lĩnh vực kinh doanh	Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023		Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	
		Tỷ lệ lợi ích %	Giá trị ghi sổ VND	Tỷ lệ lợi ích %	Giá trị ghi sổ VND
Công ty Cổ phần Đất Xanh Capital (*)	Đầu tư tài chính	49	300.372.012.201	49	300.963.993.278
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Đất Xanh Miền Nam (**)	Kinh doanh và môi giới BĐS	49	143.787.165.284	49	148.665.476.732
Công ty TNHH Đầu tư Lê Gia Newland (***)	Kinh doanh và môi giới BĐS	40	31.298.799.080	40	31.600.000.000
Công ty TNHH REIC ("REIC")	Kinh doanh BDS	-	-	40	264.400.000
TỔNG CỘNG			<u>475.457.976.565</u>		<u>481.493.870.010</u>

(*) Công ty Cổ phần Đất Xanh Capital là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 0316541090 do SKHĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 15 tháng 10 năm 2020, và các GCNĐKKD điều chỉnh sau đó. Hoạt động kinh doanh chính hiện tại của Công ty này là thực hiện đầu tư tài chính và các quỹ đầu tư.

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

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

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

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

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

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

VND

Giá gốc khoản đầu tư:

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	479.517.876.732
Thanh lý REIC	<u>(264.400.000)</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023	<u>479.253.476.732</u>

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

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	1.975.993.278
Phần lỗ từ công ty liên kết trong kỳ	<u>(5.771.493.445)</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023	<u>(3.795.500.167)</u>

Giá trị còn lại:

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	<u>481.493.870.010</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023	<u>475.457.976.565</u>

18.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Chi tiết về khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác như sau:

		<u>Ngày 30 tháng 6 năm 2023</u>	
Lĩnh vực kinh doanh	Tỷ lệ biểu quyết	%	Giá trị ghi sổ VND
Sài Gòn Riverview (Thuyết minh số 4.2)	Kinh doanh BĐS	0,1	<u>350.000.000</u>

18.3 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn thể hiện các khoản trái phiếu của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam và Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam. Các trái phiếu này có thời hạn từ bảy (7) năm đến mười (10) năm và hưởng lãi suất tham chiếu +1%/năm. Khoản trái phiếu trị giá 10.000.000.000 VND được dùng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay dài hạn (Thuyết minh số 26.4).

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

19. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

VND

Nguyên giá:

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và ngày 30 tháng 6 năm 2023 263.273.259.776

Phân bổ lũy kế:

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 (92.402.496.735)
Phân bổ trong kỳ (13.163.662.980)

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 (105.566.159.715)

Giá trị còn lại:

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 170.870.763.041

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 157.707.100.061

20. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Phải trả cho người bán	955.465.562.527	1.006.764.953.946
Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 34)	<u>28.418.065.084</u>	<u>142.594.528.504</u>
TỔNG CỘNG	<u>983.883.627.611</u>	<u>1.149.359.482.450</u>

21. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Cá nhân mua căn hộ và đất nền trả tiền trước	2.371.610.436.221	2.283.242.886.275
Trả tiền trước từ bên liên quan (Thuyết minh số 34)	9.549.916.025	9.809.021.996
Khách hàng khác trả tiền trước	<u>81.231.670.997</u>	<u>89.692.587.771</u>
TỔNG CỘNG	<u>2.462.392.023.243</u>	<u>2.382.744.496.042</u>

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh

B09a-DN/HN

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

22. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI (THU) NỢ NHÀ NƯỚC

	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Giảm do thanh lý công ty con	VND Ngày 30 tháng 6 năm 2023
Phải thu	161.107.737.628	36.844.091.360	(5.482.432.498)	-	192.469.396.490
Thuế giá trị gia tăng	156.627.076.676	34.374.404.846	(4.441.115.581)	-	186.560.365.941
Được khấu trừ	4.480.660.952	2.469.686.514	(1.041.316.917)	-	5.909.030.549
Khác					
Phải trả	743.558.804.765	269.781.283.524	(195.549.448.914)	(3.074.602.905)	814.716.036.470
Thuế giá trị gia tăng	121.989.365.790	107.886.516.334	(113.325.277.217)	(1.630.453.346)	114.920.151.561
Thuế thu nhập	582.985.710.982	114.694.144.067	(54.887.707.001)	-	642.792.148.048
doanh nghiệp	20.916.104.621	21.443.273.418	(28.630.630.632)	(1.444.149.559)	12.284.597.848
Thuế thu nhập cá nhân	17.667.623.372	25.757.349.705	1.294.165.936	-	44.719.139.013
Khác					
TỔNG CỘNG	582.451.067.137	232.937.192.164	(190.067.016.416)	(3.074.602.905)	622.246.639.980

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

23. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Chi phí xây dựng dự án	541.020.009.707	499.880.460.265
Chi phí lãi vay	43.724.356.745	107.774.976.918
Phí môi giới	32.192.903.937	35.532.230.326
Phí phát hành trái phiếu	10.229.692.387	23.295.798.015
Khác	100.820.792.221	134.155.279.704
TỔNG CỘNG	<u>727.987.754.997</u>	<u>800.638.745.228</u>

24. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Doanh thu từ dịch vụ bất động sản	116.805.320.774	147.999.865.619
Doanh thu về phí quản lý	20.014.287.584	19.536.525.158
TỔNG CỘNG	<u>136.819.608.358</u>	<u>167.536.390.777</u>

25. PHẢI TRẢ KHÁC

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Ngắn hạn	4.683.579.695.721	4.667.612.359.717
Nhận đặt cọc của khách hàng cá nhân mua căn hộ, nhà phố	2.465.760.307.246	2.474.152.052.548
Nhận vốn góp HĐHTKD	1.335.144.600.112	1.317.377.609.229
- Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Hà An SG ("Hà An SG") (*)	1.080.000.000.000	1.080.000.000.000
- Công ty TNHH Đầu tư Xuất Nhập Khẩu Tổng hợp Đức Mai	143.043.130.688	134.856.329.459
- Khác	112.101.469.424	102.521.279.770
Thu hộ tiền cho chủ đầu tư dự án	547.691.250.430	561.009.611.726
Nhận đặt cọc, ký quỹ, ký cược ngắn hạn	125.760.343.958	83.019.101.039
Thu hộ phí bảo trì từ khách hàng mua căn hộ	86.612.308.525	86.486.638.329
Phải trả các khoản đầu tư	40.298.613.796	3.298.811.337
Khác	82.312.271.654	142.268.535.509
Dài hạn	132.702.035.990	131.337.646.990
Nhận vốn góp HĐHTKD	130.986.646.990	130.986.646.990
Khác	1.715.389.000	351.000.000
TỔNG CỘNG	<u>4.816.281.731.711</u>	<u>4.798.950.006.707</u>
<i>Trong đó:</i>		
Phải trả bên khác	4.730.666.603.813	4.751.158.966.369
Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 34)	85.615.127.898	47.791.040.338

(*) Số dư thể hiện giá trị của hợp đồng hợp tác kinh doanh giữa Phước Sơn, công ty con và Hà An SG. Theo đó, Hà An SG sẽ góp vốn đầu tư và nhận phân phối độc quyền các sản phẩm của dự án Đất Xanh Home Park City tọa lạc tại Thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương với diện tích phân phối tổng cộng là 45.000 m².

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

26. VAY VÀ NỢ

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Ngắn hạn	3.008.424.543.860	2.022.884.403.190
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 26.1)	906.968.492.554	945.545.189.663
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 26.4)	1.021.819.002.778	568.876.891.514
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 26.5)	373.204.173.730	369.075.000.000
Trái phiếu (Thuyết minh số 26.2)	47.776.481.585	97.466.206.287
Vay bên khác (Thuyết minh số 26.3)	658.656.393.213	41.921.115.726
Dài hạn	3.018.694.313.897	3.748.480.104.516
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 26.4)	1.756.936.149.203	1.944.791.433.675
Trái phiếu (Thuyết minh số 26.5)	1.246.738.164.694	1.788.688.670.841
Vay bên khác	15.020.000.000	15.000.000.000
TỔNG CỘNG	<u>6.027.118.857.757</u>	<u>5.771.364.507.706</u>

Tình hình tăng giảm các khoản vay như sau:

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
Số đầu kỳ	5.771.364.507.706	4.479.910.811.077
Vay trong kỳ	1.820.977.714.233	3.665.048.204.113
Trả nợ gốc vay	(1.572.712.262.497)	(2.015.569.680.837)
Trái phiếu đã chuyển đổi trong kỳ	-	(90.000.000.000)
Chi phí phát hành trái phiếu	-	(48.272.808.290)
Giảm do thanh lý công ty con	7.488.898.314	9.421.747.626
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	-	(22.431.195.160)
Số cuối kỳ	<u>6.027.118.857.756</u>	<u>5.978.107.078.529</u>

26.1 Các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng

Chi tiết như sau:

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Ngân hàng		
Ngân hàng Thương mại Cổ phần ("TMCP") Công thương Việt Nam	464.668.749.821	426.927.748.624
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	156.759.406.727	207.181.920.103
Ngân hàng liên doanh Việt Nga	144.293.800.210	159.288.521.705
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	80.843.533.104	80.075.380.481
Ngân hàng TMCP Tiên Phong	30.590.000.000	16.513.000.000
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	29.813.002.692	50.000.000.000
Ngân hàng TMCP Hàng hải Việt Nam	-	5.558.618.750
TỔNG CỘNG	<u>906.968.492.554</u>	<u>945.545.189.663</u>

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

26. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

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

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

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

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam

Khoản vay 1	330.498.433.000	Từ ngày 19 tháng 9 năm 2023 đến ngày 1 tháng 4 năm 2024	Hợp đồng tiền gửi trị giá 48.500.000.000 VND và trái phiếu trị giá 10.000.000.000 VND. Quyền sử dụng đất của lô đất và quyền tài sản thuộc dự án của công ty từ hợp đồng cung cấp phân phối và tiếp thị dự án Tiền Hải
-------------	-----------------	---	--

Khoản vay 2	104.981.641.123	Ngày 31 tháng 12 năm 2023	Hợp đồng tiền gửi trị giá 26.000.000.000 VND
Khoản vay 3	20.764.768.191	Ngày 29 tháng 12 năm 2023	Phương tiện vận tải
Khoản vay 4	6.582.788.236	Ngày 28 tháng 9 năm 2023	Phương tiện vận tải
Khoản vay 5	<u>1.841.119.271</u> <u>464.668.749.821</u>	Ngày 25 tháng 3 năm 2024	Phương tiện vận tải

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng

Khoản vay 1	117.729.260.134	Từ ngày 24 tháng 9 năm 2023 đến ngày 9 tháng 12 năm 2023	Hợp đồng tiền gửi trị giá 7.956.824.185 VND. Quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng đặt cọc với chủ tài sản dự án Trái Diêm III
Khoản vay 2	37.355.459.785	Từ ngày 5 tháng 9 năm 2023 đến ngày 9 tháng 4 năm 2024	Hợp đồng tiền gửi trị giá 10.000.000.000 VND
Khoản vay 3	<u>1.674.686.808</u> <u>156.759.406.727</u>	Ngày 25 tháng 3 năm 2024	Phương tiện vận tải

Ngân hàng liên doanh Việt Nga

Khoản vay 1	<u>144.293.800.210</u>	Ngày 17 tháng 2 năm 2024	Quyền sử dụng đất 4.798 m ² tại Khu đô thị Phú Mỹ An
-------------	------------------------	--------------------------	---

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

26. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

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

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

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

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

Khoản vay 1	<u>80.843.533.104</u>	Từ ngày 5 tháng 8 năm 2023 đến ngày 29 tháng 12 năm 2023	Hợp đồng tiền gửi trị giá 14.000.000.000 VND và các hợp đồng phân phối độc quyền của Đất Xanh Miền Bắc
-------------	-----------------------	--	--

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong

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

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam

Khoản vay 1	25.000.000.000	Ngày 28 tháng 11 năm 2023	Hợp đồng tiền gửi trị giá 2.500.000.000 VND
Khoản vay 2	4.813.002.692	Ngày 5 tháng 10 năm 2023	Hợp đồng tiền gửi trị giá 3.700.000.000 VND

29.813.002.692

TỔNG CỘNG 906.968.492.554

26.2 Trái phiếu ngắn hạn

Chi tiết như sau:

	VND	
Tổ chức thu xếp phát hành	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Công ty Cổ phần Chứng khoán Bản Việt	<u>47.776.481.585</u>	<u>97.466.206.287</u>

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

26. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

26.2 Trái phiếu ngắn hạn (tiếp theo)

Chi tiết như sau:

Tổ chức thu xếp phát hành	Ngày 30 tháng 6 năm 2023 (VND)	Kỳ hạn	Mục đích vay	Hình thức đảm bảo
Công ty Cổ phần Chứng khoán Bản Việt				
Ngày phát hành 28 tháng 5 năm 2019 (i)	48.000.000.000	5 năm	Bổ sung vốn lưu động	Tín chấp
Chi phí phát hành trái phiếu chưa phân bổ	(223.518.415)			
TỔNG CỘNG	47.776.481.585			

(i) Đây là trái phiếu trị giá 234 tỷ VND với mệnh giá 1 tỷ VND/trái phiếu phát hành cho Công ty Korea Investment & Security Co.Ltd. với các Điều khoản và Điều kiện phù hợp với phương án phát hành đã được các cổ đông thông qua theo Nghị quyết Đại hội Đồng cổ đông số 02/2018/NQ-ĐHĐCĐ ngày 11 tháng 12 năm 2018, Nghị quyết Đại hội Đồng cổ đông số 01/2019/NQ-ĐHĐCĐ ngày 16 tháng 3 năm 2019 và Nghị quyết Hội đồng Quản trị ("HĐQT") số 07/2019/NQ-HĐQT ngày 10 tháng 4 năm 2019. Chi tiết như sau:

- Ngày đến hạn: 5 năm kể từ ngày phát hành.
- Chuyển đổi: Trái phiếu có thể được chuyển đổi toàn bộ hoặc một phần, sau tròn 1 năm kể từ ngày phát hành.
- Lãi suất: 7%/năm
- Giá chuyển đổi: 19.983 VND/cổ phiếu và có thể được điều chỉnh khi xảy ra các Sự kiện Điều chỉnh.
- Quyền mua lại trước hạn: Trong khoảng thời gian từ tháng thứ 38 đến tháng thứ 48 của thời hạn phát hành trái phiếu. Công ty được quyền mua lại trước hạn với tổng giá trị không vượt quá 20% mệnh giá trái phiếu. Lãi suất áp dụng đối với trái phiếu được mua lại trước hạn là 10,5%/năm.
- Mục đích: Phát triển quỹ đất, bổ sung vốn lưu động và cơ cấu lại nguồn vốn hoạt động của Công ty.

26.3 Các khoản vay ngắn hạn từ bên khác

Chi tiết như sau:

Đối tượng	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Công ty TNHH Phát triển Mai Vàng Land	385.000.000.000	-
Công ty Cổ Phần Chứng Khoán VNDIRECT	189.315.621.368	-
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Hiệp Phú Land	35.000.000.000	35.000.000.000
Các đối tượng khác	49.340.771.845	6.921.115.726
TỔNG CỘNG	658.656.393.213	41.921.115.726

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

26. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

26.3 Các khoản vay ngắn hạn từ bên khác (tiếp theo)

Chi tiết như sau (tiếp theo):

<i>Đối tượng</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2023 (VND)</i>	<i>Kỳ hạn trả gốc</i>	<i>Mục đích vay</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
Công ty TNHH Phát triển Mai Vàng Land				
Khoản vay 1	385.000.000.000	Ngày 24 tháng 7 năm 2023	Tài trợ vốn lưu động	Tín chấp
Công Ty Cổ Phần Chứng Khoán Vndirect				
Khoản vay 1	179.373.962.469	Từ ngày 9 tháng 5 năm 2023 đến ngày 13 tháng 9 năm 2023	Tài trợ vốn lưu động	60.000.000 cổ phiếu DXS
Khoản vay 2	9.941.658.899	Ngày 27 tháng 9 năm 2023	Tài trợ vốn lưu động	8.000.000 cổ phiếu DXS
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Hiệp Phú Land				
Khoản vay 1	35.000.000.000	Ngày 24 tháng 7 năm 2023	Tài trợ vốn lưu động	Tín chấp
Các đối tượng khác				
Các khoản vay khác	49.340.771.845	Từ ngày 19 tháng 8 năm 2023 đến ngày 27 tháng 9 năm 2023	Tài trợ vốn lưu động	Tín chấp
TỔNG CỘNG	<u>658.656.393.213</u>			

26.4 Các khoản vay dài hạn từ ngân hàng

Chi tiết như sau:

<i>Ngân hàng</i>	<i>VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	1.665.249.999.992	1.335.312.499.999
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	810.000.000.000	818.768.000.000
Ngân hàng TMCP Hàng hải Việt Nam	137.959.402.947	159.959.402.947
Ngân hàng First Commercial Bank - Chi nhánh Hồ Chí Minh	113.750.000.000	152.625.000.000
Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam	44.568.809.751	39.178.881.106
Ngân hàng TMCP Tiên Phong	5.259.582.526	6.254.321.808
Ngân hàng khác	1.967.356.765	1.570.219.329
TỔNG CỘNG	<u>2.778.755.151.981</u>	<u>2.513.668.325.189</u>

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh

B09a-DN/HN

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

26. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

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

Chi tiết như sau:

Ngân hàng	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng				
Khoản vay 1	1.500.000.000.000	Ngày 3 tháng 10 năm 2024 đến ngày 3 tháng 4 năm 2026	Tài trợ các dự án đang triển khai	Quyền sử dụng đất của lô đất tại huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai thuộc một phần dự án Gem Sky World; và quyền tài sản phát sinh từ dự án GSW
Khoản vay 2	165.000.000.000	Ngày 25 tháng 12 năm 2023 đến ngày 25 tháng 12 năm 2024	Tài trợ các dự án đang triển khai	
Khoản vay 3	249.999.992	Ngày 31 tháng 12 năm 2023 đến ngày 10 tháng 6 năm 2025	Mua tài sản	Phương tiện vận tải
	<u>1.665.249.999.992</u>			
Trong đó:				
Vay dài hạn đến hạn trả	360.125.000.000			

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh

B09a-DN/HN

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

26. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

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

Chi tiết như sau (tiếp theo):

Ngân hàng
Ngày 30 tháng 6
năm 2023
(VND)

Kỳ hạn trả gốc

Mục đích vay

Hình thức đảm bảo

Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam

Khoản vay 1 810.000.000.000

Từ ngày 25 tháng 8 năm 2023
đến ngày 25 tháng 1 năm 2025

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền
với đất của dự án Khu đô thị Bảo Ninh 1
tại Xã Bảo Ninh, Thành phố Đồng Hới

Trong đó:

Vay dài hạn đến hạn trả 503.250.000.000

Ngân hàng TMCP Hàng hải Việt Nam

Khoản vay 1 46.588.000.000

Ngày 26 tháng 9 năm 2023
đến ngày 26 tháng 6 năm 2024

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
thuộc dự án Cara River Park

Khoản vay 2 43.371.402.947

Ngày 26 tháng 7 năm 2024
đến ngày 26 tháng 1 năm 2025

Quyền sử dụng đất của 2 thửa đất
thuộc sở hữu của Đất Xanh Miền Tây

Khoản vay 3 28.000.000.000

Ngày 26 tháng 9 năm 2024
đến ngày 9 tháng 7 năm 2025

Tài trợ các dự án
đang triển khai

Khoản vay 4 20.000.000.000

Ngày 10 tháng 7 năm 2024

Quyền sử dụng đất của 27 lô đất
thuộc dự án La Maison Premium

Trong đó:

Vay dài hạn đến hạn trả 66.588.000.000

137.959.402.947

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh

B09a-DN/HN

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

26. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

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

Chi tiết như sau (tiếp theo):

Ngân hàng Ngày 30 tháng 6 năm 2023 (VND)

Ngân hàng TMCP Đệ Nhất - Chi nhánh Hồ Chí Minh

Khoản vay 1 113.750.000.000

Trong đó:

Vay dài hạn đến hạn trả 44.375.000.000

Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam

Khoản vay 1 44.568.809.751

Trong đó:

Vay dài hạn đến hạn trả 44.568.809.751

Ngân hàng TMCP Tiên Phong

Khoản vay 1 4.262.470.425

Khoản vay 2 825.028.758

Khoản vay 3 172.083.343

5.259.582.526

Trong đó:

Vay dài hạn đến hạn trả 2.212.537.014

Kỳ hạn trả gốc

Mục đích vay

Hình thức đảm bảo

Từ ngày 30 tháng 11 năm 2023 đến ngày 30 tháng 8 năm 2025

Tài trợ các dự án đang triển khai

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất

Từ ngày 5 tháng 2 năm 2024 đến ngày 18 tháng 5 năm 2024

Mua tài sản

Hợp đồng tiền gửi trị giá 17.800.000.000 VND và một bất động sản tại Thành phố Đà Nẵng

Từ ngày 31 tháng 12 năm 2023 đến ngày 29 tháng 1 năm 2028

Mua tài sản

Phương tiện vận tải

Ngày 30 tháng 6 năm 2023

Mua tài sản

Phương tiện vận tải

Ngày 5 tháng 10 năm 2023

Mua tài sản

Phương tiện vận tải



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

26. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

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

Chi tiết như sau (tiếp theo):

Ngân hàng	Ngày 30 tháng 6 năm 2023 (VND)	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng khác				
Ngân hàng khác	1.967.356.765	Từ ngày 31 tháng 12 năm 2023 đến ngày 5 tháng 2 năm 2024	Mua tài sản	Phương tiện vận tải
Trong đó:				
Vay dài hạn đến hạn trả	699.656.004			
TỔNG CỘNG	2.778.755.151.981			
Trong đó:				
Vay dài hạn	1.756.936.149.203			
Vay dài hạn đến hạn trả	1.021.819.002.778			

26.5 Trái phiếu dài hạn

Chi tiết như sau:

	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
<i>Tổ chức thu xếp phát hành</i>		VND
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	943.789.897.357	941.961.050.872
Công ty TNHH Chứng khoán JB Việt Nam	204.172.500.012	203.201.250.006
Công ty Chứng khoán Ngân hàng Công thương Việt Nam	199.618.260.495	199.541.647.731
Công ty Cổ Phần Chứng Khoán VNDIRECT	174.149.180.560	369.075.000.000
Công ty Quản lý quỹ đầu tư MB	98.212.500.000	97.387.500.000
Công ty Cổ Phần Chứng Khoán SSI	-	346.597.222.232
TỔNG CỘNG	1.619.942.338.424	2.157.763.670.841

Khoản trái phiếu được tính theo lãi suất có thể áp dụng theo Hợp đồng đặt mua trái phiếu.

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh

B09a-DN/HN

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

26. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

26.5 Trái phiếu dài hạn (tiếp theo)

Chi tiết như sau:

Tổ chức thu xếp phát hành	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Kỳ hạn	Mục đích
---------------------------	--------------------------	--------	----------

Hình thức đảm bảo

Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng

Phát hành ngày 29 tháng 4 năm 2022	450.000.000.000	Ngày 29 tháng 4 năm 2025	Tài trợ các dự án đang triển khai
Phát hành ngày 19 tháng 5 năm 2022	300.000.000.000	Ngày 19 tháng 11 năm 2024	Tài trợ các dự án đang triển khai
Phát hành ngày 10 tháng 5 năm 2022	200.000.000.000	Ngày 10 tháng 5 năm 2024	Tài trợ các dự án đang triển khai

Quyền sử dụng khu đất tại đường Bùi Hữu Nghĩa, phường Bình Hòa, Thành phố Thuận An, Tỉnh Bình Dương
99.998.000 cổ phần tại Hà An và quyền tài sản từ hợp đồng đặt cọc giữa Hà An và Sài Gòn Riverside.

Quyền sử dụng đất dự án Khu dân cư 92.2 ha tại xã Long Đức, Huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai

Chi phí phát hành trái phiếu chưa phân bổ	(6.210.102.643)
	<u>943.789.897.357</u>

Công ty TNHH Chứng khoán JB Việt Nam

Ngày phát hành 20 tháng 7 năm 2022	210.000.000.000	Ngày 20 tháng 7 năm 2026	Bổ sung vốn lưu động
Chi phí phát hành trái phiếu chưa phân bổ	(5.827.499.988)		
	<u>204.172.500.012</u>		

22.000.000 cổ phần phổ thông của DXS, hiện đang niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh, thuộc sở hữu của DXG. Toàn bộ các quyền và lợi ích phát sinh từ/có liên quan đến toàn bộ số cổ phiếu DXS nêu trên kể từ ngày cầm cổ (bao gồm và không giới hạn toàn bộ cổ tức được trả bằng cổ phiếu, cổ tức được trả bằng tiền mặt, cổ phiếu thưởng và quyền mua chứng khoán)

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh

B09a-DN/HN

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

26. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

26.5 Trái phiếu dài hạn (tiếp theo)

Chi tiết như sau (tiếp theo):

Tổ chức thu xếp
phát hành Ngày 30 tháng 6
năm 2023 Kỳ hạn Mục đích
(VND)

Công ty Chứng khoán Ngân hàng Công thương Việt Nam

Ngày phát hành 31
tháng 12 năm 2021 Ngày 31 tháng
12 năm 2025 Bổ sung vốn
lưu động

Chi phí phát hành
trái phiếu chưa phân bổ (381.739.505)
199.618.260.495

6.000.000 cổ phiếu DXS

Hình thức đảm bảo

Công ty Cổ phần Chứng Khoán VNDIRECT

Ngày phát hành 18
tháng 3 năm 2021 Ngày 18 tháng
3 năm 2024 Tài trợ các dự án
đang triển khai

Chi phí phát hành
trái phiếu chưa phân bổ (850.819.440)

Toàn bộ các quyền tài sản liên quan việc phát triển, khai thác dự án
Opal Skyline "Quyền Tài sản dự án";

Số dư tiền trên tài khoản chuyên thu, tài khoản chuyên chi thuộc dự án
Opal Skyline and toàn bộ phần vốn góp thuộc sở hữu của tổ chức phát
hành tương đương 100% vốn điều lệ của Charm&Ci;

Toàn bộ số dư tiền và chứng khoán trên tài khoản chứng khoán của tổ
chức phát hành mở tại Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT

174.149.180.560

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh

B09a-DN/HN

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

26. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

26.5 Trái phiếu dài hạn (tiếp theo)

Chi tiết như sau (tiếp theo):

Tổ chức thu xếp phát hành	Ngày 30 tháng 6 năm 2023 (VND)	Kỳ hạn	Mục đích	Hình thức đảm bảo
Công ty Quản lý quỹ đầu tư MB				
Ngày phát hành 22 tháng 7 năm 2022	100.000.000.000	Ngày 22 tháng 7 năm 2024	Bổ sung vốn lưu động	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của một phần dự án Tiên Hải Center City, tại Xã Tây Giang, Huyện Tiên Hải, Tỉnh Thái Bình
Chi phí phát hành trái phiếu chưa phân bổ	<u>(1.787.500.000)</u>			
	98.212.500.000			
	1.619.942.338.424			
TỔNG CỘNG				
Trong đó:				
Nợ dài hạn	1.246.738.164.694			
Nợ dài hạn đến hạn trả	373.204.173.730			

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

27. VỐN CHỦ SỞ HỮU

27.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Vốn khác thuộc chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022								
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	5.977.730.480.000	10.677.980.806	(2.500.560.000)	82.466.447.657	32.030.490.000	2.669.077.393.194	4.611.992.908.737	13.381.475.140.394
Phát hành cổ phiếu để chuyển đổi trái phiếu	45.038.280.000	44.741.720.000	-	-	-	-	-	89.780.000.000
Phát hành cổ phiếu (ESOP)	70.000.000.000	-	-	-	-	-	-	70.000.000.000
Thường và chia cổ tức bằng cổ phiếu của các công ty con	-	-	-	-	342.831.639.182	(342.831.639.182)	-	-
Góp vốn từ cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	-	62.863.400.000	62.863.400.000
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	-	403.305.574.655	267.158.740.197	670.464.314.852
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	23.145.206.567	-	(23.145.206.567)	(4.748.786.181)	(4.748.786.181)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	(49.263.817.637)	(22.976.149.661)	(72.239.967.298)
Cổ tức chia cho cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	-	(48.976.749.658)	(48.976.749.658)
Thanh lý công ty con	-	-	-	(220.000.004)	-	80.762.408.795	76.847.268.096	157.389.676.887
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022	6.092.768.760.000	55.419.700.806	(2.500.560.000)	105.391.654.220	374.862.129.182	2.737.904.713.258	4.942.160.631.530	14.306.007.028.996

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

27. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Vốn khác thuộc chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	VND
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023								
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	6.117.790.020.000	80.398.440.806	(2.500.560.000)	106.673.070.652	634.480.052.599	2.308.311.063.143	4.839.779.563.252	14.084.931.650.452
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	-	61.177.593.388	(21.296.591.551)	39.881.001.837
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	(6.640.339.353)	(4.702.257.068)	(11.342.596.421)
Cổ tức trả cho cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	-	(390.584.000)	(390.584.000)
Góp vốn của cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	-	10.854.314.175	10.854.314.175
Thay đổi tỷ lệ sở hữu trong công ty con	-	-	-	-	-	(400.546.647)	2.241.632.766	1.841.086.119
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023	6.117.790.020.000	80.398.440.806	(2.500.560.000)	106.673.070.652	634.480.052.599	2.362.447.770.531	4.826.486.077.574	14.125.774.872.162

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

27. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

27.2 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
Vốn đã góp của chủ sở hữu		
Số đầu kỳ	6.117.790.020.000	5.977.730.480.000
Phát hành cổ phiếu (ESOP)	-	70.000.000.000
Phát hành cổ phiếu để chuyển đổi trái phiếu	-	45.038.280.000
Số cuối kỳ	<u>6.117.790.020.000</u>	<u>6.092.768.760.000</u>
Cổ tức trong kỳ báo cáo		
<i>Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông</i>		
<i>Cổ tức đã trả bằng tiền cho cổ đông không kiểm soát</i>	35.676.240.617	39.844.138.314

27.3 Cổ phiếu phổ thông

	Số cổ phiếu	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Cổ phiếu được phép phát hành	611.779.002	611.779.002
Cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	611.779.002	611.779.002
Cổ phiếu quỹ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	(1.747.486)	(1.747.486)
Cổ phiếu đang lưu hành <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	610.031.516	610.031.516

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

27. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

27.4 Lãi trên cổ phiếu

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

	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>
Lợi nhuận sau thuế (VND)	61.177.593.388	403.305.574.655
Trừ: Quỹ khen thưởng, phúc lợi (VND) (i)	<u>(1.835.327.802)</u>	<u>(12.099.167.240)</u>
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	59.342.265.586	391.206.407.415
Ảnh hưởng suy giảm do chi phí lãi vay phát sinh từ trái phiếu chuyển đổi	<u>1.332.953.426</u>	<u>2.251.754.033</u>
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đồng sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	60.675.219.012	393.458.161.448
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân	610.031.517	603.375.230
Ảnh hưởng suy giảm do Trái phiếu có thể chuyển đổi	2.402.042	4.904.169
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	614.935.686	608.279.399
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	97	648
Lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu) (ii)	97	647

(i) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023 được điều chỉnh giảm cho khoản dự tính trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận của năm 2023 theo kế hoạch được phê duyệt trong Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01/2023/NQ-DXG/ĐHĐCĐ ngày 19 tháng 5 năm 2023.

Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022 đã được điều chỉnh lại so với số liệu đã trình bày trước đây trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn này để phản ánh khoản thực trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận để lại của năm 2022 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01/2023/NQ-DXG/ĐHĐCĐ ngày 19 tháng 5 năm 2023.

(ii) Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023, các trái phiếu chuyển đổi có tác động suy giảm ngược. Vì vậy, việc tính lãi suy giảm trên cổ phiếu cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023 không giả định việc chuyển đổi các trái phiếu này.

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

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

28. DOANH THU

28.1 Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
Tổng doanh thu	1.091.914.717.897	3.360.063.769.359
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu từ bán căn hộ, nhà phố và đất nền	721.356.217.146	1.777.305.025.479
Doanh thu dịch vụ bất động sản	258.961.852.066	1.260.784.807.839
Doanh thu từ hợp đồng xây dựng	33.735.695.562	204.259.379.783
Doanh thu từ dịch vụ quản lý, cho thuê và các dịch vụ khác	77.860.953.123	117.714.556.258
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	(18.061.272.273)
DOANH THU THUẦN	1.091.914.717.897	3.342.002.497.086
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu với bên khác	1.089.790.062.824	3.342.002.497.086
Doanh thu với bên liên quan	2.124.655.073	-

28.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
Thu nhập từ thanh lý khoản đầu tư	315.326.390.483	172.370.167.388
Lãi cho vay, lãi tiền gửi	44.968.984.931	45.777.631.537
Khác	353.340.050	512.383
TỔNG CỘNG	360.648.715.464	218.148.311.308

29. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
Giá vốn bán căn hộ, nhà phố và đất nền	471.323.954.303	968.571.959.051
Giá vốn dịch vụ bất động sản	75.911.390.348	282.788.730.803
Giá vốn hợp đồng xây dựng	28.759.432.909	180.407.427.333
Giá vốn dịch vụ quản lý, cho thuê và các dịch vụ khác	59.438.156.290	80.759.158.517
TỔNG CỘNG	635.432.933.850	1.512.527.275.704

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

30. 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>
Chi phí lãi vay	276.736.953.505	204.079.274.100
Chi phí phát hành trái phiếu	7.488.898.314	13.372.423.554
Khác	26.179.016.303	7.397.504.795
TỔNG CỘNG	<u>310.404.868.122</u>	<u>224.849.202.449</u>

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

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>
Chi phí bán hàng	186.364.780.912	535.442.139.861
Chi phí lương	54.034.934.489	220.340.025.021
Chi phí môi giới	38.995.145.524	71.871.952.718
Chi phí quảng cáo	24.761.936.685	159.002.069.328
Chi phí khấu hao và hao mòn	6.527.662.204	6.107.713.238
Chi phí khác	62.045.102.010	78.120.379.556
Chi phí quản lý doanh nghiệp	192.959.045.271	444.406.536.735
Chi phí lương	100.679.510.426	231.657.278.686
Chi phí dịch vụ mua ngoài	26.568.684.519	128.905.889.175
Chi phí khấu hao và hao mòn	15.010.244.998	4.187.142.204
Phân bổ lợi thế thương mại	13.163.662.980	14.562.703.962
Chi phí dự phòng	12.575.864.739	27.966.583.363
Chi phí khác	24.961.077.609	37.126.939.345
TỔNG CỘNG	<u>379.323.826.183</u>	<u>979.848.676.596</u>

32. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>
Thu nhập khác	79.510.674.575	32.056.339.133
Thu nhập từ phạt vi phạm hợp đồng	66.807.314.523	26.389.714.597
Khác	12.703.360.052	5.666.624.536
Chi phí khác	48.256.781.166	24.326.151.085
Chi phí phạt thuế trích trước	34.685.303.570	16.460.942.753
Chi phí phạt vi phạm hợp đồng	12.120.114.397	2.486.636.411
Khác	1.451.363.199	5.378.571.921
LỢI NHUẬN KHÁC	<u>31.253.893.409</u>	<u>7.730.188.048</u>

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

33. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

33.1 Chi phí thuế TNDN

	VND	
	<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	105.803.429.841	242.127.430.032
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những kỳ trước	8.890.714.226	1.630.579.026
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	<u>(1.690.940.734)</u>	<u>(62.376.073.338)</u>
TỔNG CỘNG	<u>113.003.203.333</u>	<u>181.381.935.720</u>

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

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	<u>152.884.205.170</u>	<u>851.846.250.572</u>
Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Tập đoàn	30.576.841.034	170.369.250.114
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Lỗi thuế trong kỳ chưa ghi nhận thuế hoãn lại	59.251.127.964	25.868.455.505
Chi phí không được trừ	14.555.743.031	31.404.467.628
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những kỳ trước	8.890.714.226	1.630.579.026
Lợi nhuận chưa thực hiện	3.935.584.592	1.211.064.814
Phân bổ lợi thế thương mại	2.632.732.596	2.912.540.792
Lợi nhuận từ công ty liên kết	1.154.298.689	(238.081.776)
Điều chỉnh hợp nhất	(3.989.507.945)	(9.443.718.738)
Lỗi năm trước chuyển sang	<u>(4.004.330.854)</u>	<u>(42.332.621.645)</u>
Chi phí thuế TNDN	<u>113.003.203.333</u>	<u>181.381.935.720</u>

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

33. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

33.2 Thuế TNDN hiện hành

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

33.3 Thuế TNDN hoãn lại

Tập đoàn đã ghi nhận khoản tài sản thuế TNDN hoãn lại với các biến động trong kỳ báo cáo và kỳ trước như sau:

	<i>Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>	<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>
			VND	
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại				
Lợi nhuận nội bộ chưa thực hiện	174.490.248.218	178.450.525.065	(3.960.276.847)	3.993.031.218
Chi phí phải trả	58.598.066.686	56.755.576.654	1.842.490.032	8.236.995.787
Thuế TNDN đã nộp từ các khoản tiền thanh toán theo tiến độ của khách hàng (*)	21.202.420.186	16.151.709.392	5.050.710.794	(1.514.921.102)
Dự phòng các khoản phải thu	1.689.865.830	1.689.865.830	-	1.380.357.529
Khác	255.482.898	255.482.898	-	-
	<u>256.236.083.818</u>	<u>253.303.159.839</u>		
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả				
Dự phòng các khoản đầu tư	(97.664.518.930)	(96.416.415.038)	(1.248.103.892)	58.210.512.571
Chi phí phát triển dự án	(1.811.230.997)	(1.817.351.644)	6.120.647	(7.929.902.665)
	<u>(99.475.749.927)</u>	<u>(98.233.766.682)</u>		
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại tính vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất giữa niên độ			<u>1.690.940.734</u>	<u>62.376.073.338</u>

(*) Đây là khoản tạm nộp thuế của các khoản tiền nhận được 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.

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

33. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

33.4 Thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận đối với các khoản mục sau do tính không chắc chắn của thu nhập chịu thuế trong tương lai:

VND

Các chênh lệch tạm thời

Lỗi chuyển sang các kỳ sau của các công ty con

551.879.864.725

34. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan có quan hệ kiểm soát và các bên liên quan có giao dịch trọng yếu với Tập đoàn trong kỳ và tại ngày 30 tháng 6 năm 2023 như sau :

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>
Công ty Cổ phần Đất Xanh Capital	Công ty liên kết
Đất Xanh Miền Nam	Công ty liên kết
Công ty TNHH REIC	Công ty liên kết
Ông Lương Trí Thìn	Chủ tịch
Ông Nguyễn Phạm Anh Tài	Thành viên HĐQT
Ông Bùi Ngọc Đức	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc
Ông Hà Đức Hiếu	Thành viên HĐQT
Ông Lê Văn Hưng	Phó Tổng Giám đốc
Bà Đỗ Thị Thái	Phó Tổng Giám đốc
Ông Lê Hào	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Trường Sơn	Phó Tổng Giám đốc
Ông Dương Văn Bắc	Cựu Phó Tổng Giám đốc
Ông Lương Trí Thảo	Cựu Phó Tổng Giám đốc
Ông Lê Đăng Quốc Hùng	Giám đốc Tài chính
Các cá nhân	Nhân viên

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

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

Những giao dịch trọng yếu của Tập đoàn với các bên liên quan trong kỳ này và kỳ trước bao gồm:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>VND</i>	
			<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2023</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2022</i>
Cá nhân	Nhân viên Tập đoàn	Nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất	1.008.490.000.000	-
		Ứng tiền nhận chuyển nhượng đất	399.378.090.000	-
		Thu nhập từ phạt vi phạm hợp đồng	48.772.992.800	-
Cá nhân	Nhân viên Tập đoàn	Ứng tiền nhận chuyển nhượng đất	227.679.768.658	-
Cá nhân	Nhân viên Tập đoàn	Thu hồi tạm ứng mua đất	227.300.167.185	-
Cá nhân	Nhân viên Tập đoàn	Ứng tiền nhận chuyển nhượng đất	77.078.340.000	-
Cá nhân	Nhân viên Tập đoàn	Thu hồi đặt cọc	27.044.650.000	-
Đất Xanh Miền Nam	Công ty liên kết	Doanh thu dịch vụ môi giới	2.124.655.073	-
Cá nhân	Cổ đông	Hoàn trả khoản ứng trước	-	150.000.000.000
		Góp vốn HĐHTKD	-	59.787.777.541
		Ứng tiền nhận chuyển nhượng đất	-	6.728.393.240
Cá nhân	Nhân viên Tập đoàn	Góp vốn HĐHTKD	-	10.000.000.000

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

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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>VND</i>	
			<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
<i>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</i>				
Đất Xanh Miền Nam	Công ty liên kết	Doanh thu dịch vụ môi giới	1.481.732.336	-
Cá nhân	Nhân viên Tập đoàn	Doanh thu bán căn hộ	702.768.948	1.202.768.948
Ông Lương Trí Thảo	Cựu Phó Tổng Giám đốc	Doanh thu bán căn hộ	464.463.232	650.501.832
Bà Đỗ Thị Thái	Phó Tổng Giám đốc	Doanh thu bán căn hộ	222.251.513	222.251.513
Ông Nguyễn Trường Sơn	Phó Tổng Giám đốc	Doanh thu bán căn hộ	139.603.646	139.603.646
Ông Lê Văn Hưng	Phó Tổng Giám đốc	Doanh thu bán căn hộ	94.786.268	1.270.136.000
Ông Hà Đức Hiếu	Thành viên HĐQT	Doanh thu bán căn hộ	92.516.532	92.516.532
			<u>3.198.122.475</u>	<u>3.577.778.471</u>
<i>Trả trước cho người bán ngắn hạn</i>				
Đất xanh Miền Nam	Công ty liên kết	Phí dịch vụ	<u>19.925.349.238</u>	<u>17.453.035.795</u>

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

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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>VND</i>	
			<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
<i>Phải thu khác</i>				
Cá nhân	Nhân viên Tập đoàn	Ứng tiền nhận chuyển nhượng đất	1.755.487.340.000	1.678.409.000.000
Cá nhân	Nhân viên Tập đoàn	Ký quỹ thực hiện dự án Chi hộ	666.418.100.000	693.462.750.000 248.996.160
Cá nhân	Nhân viên Tập đoàn	Ứng tiền nhận chuyển nhượng đất	227.679.768.658	-
Cá nhân	Nhân viên Tập đoàn	Ứng tiền nhận chuyển nhượng đất Tạm ứng	147.279.990.000 1.930.840.650	158.780.009.572 1.813.413.900
Đất Xanh	Công ty	HĐHTKD	99.615.472.100	45.379.472.100
Miền Nam	liên kết	Ký quỹ	19.111.175.222	300.000.000
Cá nhân	Nhân viên Tập đoàn	HĐHTKD	10.000.000.000	17.000.000.000
Ông Nguyễn Trường Sơn	Phó TGĐ	Tạm ứng	7.039.000.000	7.039.000.000
Ông Lê Văn Hưng	Phó TGĐ	Tạm ứng	100.000.000	-
Cá nhân	Nhân viên Tập đoàn	Ứng tiền nhận chuyển nhượng đất	-	609.111.910.000
Cá nhân	Nhân viên Tập đoàn	Ứng tiền nhận chuyển nhượng đất	-	227.300.167.185
TỔNG CỘNG			<u>2.934.661.686.630</u>	<u>3.438.844.718.917</u>

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

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

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

			VND	
			Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ		
Phải trả người bán ngắn hạn				
Đất Xanh Miền Nam	Công ty liên kết	Mua dịch vụ	19.925.349.238	7.783.744.458
Bên liên quan khác	Nhân viên Tập đoàn	Nhận chuyển nhượng đất Khác	8.476.915.846 15.800.000	134.775.284.046 35.500.000
TỔNG CỘNG			<u>28.418.065.084</u>	<u>142.594.528.504</u>
Khách hàng ứng trước ngắn hạn				
Đất Xanh Miền Nam	Công ty liên kết	Tạm ứng	<u>9.549.916.025</u>	<u>9.809.021.996</u>
Phải trả ngắn hạn khác				
Đất Xanh Miền Nam	Công ty liên kết	Ký quỹ HĐHTKD	74.580.000.000 7.783.744.458	11.580.000.000 7.783.744.458
Cá nhân	Nhân viên tập đoàn	Thu hộ	2.713.003.840	27.906.650.000
Bên liên quan khác	Nhân viên tập đoàn	Thu hộ	538.379.600	520.645.880
TỔNG CỘNG			<u>85.615.127.898</u>	<u>47.791.040.338</u>
Các giao dịch khác với các bên liên quan				
Thu nhập và thù lao của các thành viên của Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc:				
			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			1.444.446.516	2.004.776.060
Các thành viên quản lý khác			5.823.611.872	9.911.100.141
Hội đồng Quản trị			-	-
TỔNG CỘNG			<u>7.268.058.388</u>	<u>11.915.876.201</u>

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

35. CÁC CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

Cam kết theo hợp đồng cho thuê hoạt động

Tập đoàn hiện đang cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng cho thuê hoạt động được trình bày như sau:

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Đến 1 năm	8.611.183.955	18.334.928.605
Trên 1 đến 5 năm	18.078.873.458	22.397.766.504
Trên 5 năm	109.362.406.865	109.662.188.683
TỔNG CỘNG	<u>136.052.464.278</u>	<u>150.394.883.792</u>

Cam kết theo hợp đồng thuê hoạt động

Tập đoàn thuê văn phòng theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản tiền thuê phải trả trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động như sau:

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Đến 1 năm	20.270.390.742	12.883.324.125
Trên 1 đến 5 năm	9.679.595.274	8.364.965.236
TỔNG CỘNG	<u>29.949.986.016</u>	<u>21.248.289.361</u>

36. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

Tập đoàn lựa chọn các bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là bộ phận báo cáo chính yếu vì rủi ro và tỷ suất sinh lời của Tập đoàn bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về sản phẩm và dịch vụ do Tập đoàn cung cấp. Các bộ phận theo khu vực địa lý là bộ phận báo cáo thứ yếu. Các hoạt động kinh doanh của Tập đoàn được tổ chức và quản lý theo tính chất của sản phẩm và dịch vụ do Tập đoàn cung cấp với mỗi một bộ phận là một đơn vị kinh doanh chiến lược cung cấp các sản phẩm khác nhau và phục vụ các thị trường khác nhau.

Tập đoàn chủ yếu hoạt động trong lĩnh vực là dịch vụ môi giới bất động sản, đầu tư và phát triển dự án bất động sản và dịch vụ xây dựng.

Giá áp dụng cho các giao dịch giữa các bộ phận được xác định trên cơ sở khách quan tương tự như với các bên thứ ba. Doanh thu, chi phí và kết quả kinh doanh của các bộ phận bao gồm các giao dịch giữa các bộ phận. Các giao dịch này được loại trừ khi lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh

B09a-DN/HN

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

36. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và nợ phải trả của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Tập đoàn như sau:

	Dịch vụ bất động sản	Đầu tư và phát triển dự án bất động sản	Dịch vụ xây dựng	Loại trừ	Tổng cộng
					VND
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023					
Doanh thu thuần	337.644.616.461	1.053.784.128.341	86.259.805.210	(385.773.832.115)	1.091.914.717.897
Doanh thu hoạt động kinh doanh					456.481.784.047
Kết quả hoạt động kinh doanh	150.303.242.528	288.243.293.389	14.168.942.625	3.766.305.505	(379.323.826.183)
Lợi nhuận gộp của bộ phận					77.157.957.864
Chi phí không phân bổ					(5.771.493.445)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh					360.648.715.464
Lợi nhuận từ công ty liên kết					(310.404.868.122)
Doanh thu hoạt động tài chính					31.253.893.409
Chi phí tài chính					152.884.205.170
Lợi nhuận khác					(114.694.144.067)
Lợi nhuận trước thuế					1.690.940.734
Chi phí thuế TNDN					39.881.001.837
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại					(21.296.591.551)
Lợi nhuận thuần sau thuế					61.177.593.388
Lợi ích cổ đông không kiểm soát					
Lợi nhuận thuộc về cổ đông công ty mẹ					
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023					
Tài sản và công nợ	17.333.464.661.315	27.145.561.153.378	823.453.574.596	(16.124.230.398.284)	29.178.248.991.005
Tài sản bộ phận					1.319.270.853.142
Tài sản không phân bổ					30.497.519.844.147
Tổng tài sản					15.021.781.567.687
Nợ phải trả bộ phận	8.201.504.197.745	21.672.091.921.318	679.166.782.470	(15.530.981.333.846)	1.349.963.404.298
Nợ phải trả không phân bổ					16.371.744.971.985
Tổng nợ phải trả					

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh

B09a-DN/HN

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

36. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh (tiếp theo)

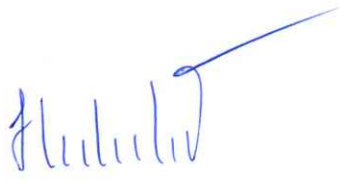
Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và nợ phải trả của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Tập đoàn như sau: (tiếp theo)


	Dịch vụ bất động sản	Đầu tư và phát triển dự án bất động sản	Dịch vụ xây dựng	Loại trừ	Tổng cộng
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022					VND
Doanh thu thuần					
Doanh thu hoạt động kinh doanh	1.762.390.945.340	2.013.303.764.015	204.259.379.783	(637.951.592.052)	3.342.002.497.086
Kết quả hoạt động kinh doanh					
Lợi nhuận gộp của bộ phận	1.143.805.043.661	940.622.371.903	23.851.952.450	(278.804.146.632)	1.829.475.221.382
Chi phí không phân bổ					979.848.676.596
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh					(849.626.544.786)
Lợi nhuận từ công ty liên kết					1.190.408.879
Doanh thu hoạt động tài chính					218.148.311.308
Chi phí tài chính					(224.849.202.449)
Lợi nhuận khác					7.730.188.048
Lợi nhuận trước thuế					851.846.250.572
Chi phí thuế TNDN					(243.758.009.058)
Chi phí thuế TNDN hoãn lại					62.376.073.338
Lợi nhuận thuần sau thuế					670.464.314.852
Lợi ích cổ đông không kiểm soát					(267.158.740.197)
Lợi nhuận thuộc về cổ đông công ty mẹ					<u>403.305.574.655</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022					
Tài sản và công nợ					26.979.647.942.447
Tài sản bộ phận	18.350.547.870.923	26.575.872.829.163	856.480.836.065	(18.803.253.593.704)	3.428.761.785.346
Tài sản không phân bổ					<u>30.408.409.727.793</u>
Tổng tài sản					14.681.953.210.839
Nợ phải trả bộ phận	9.562.842.769.178	20.630.826.767.705	712.727.522.957	(16.224.443.849.001)	1.420.449.487.958
Nợ phải trả không phân bổ					<u>16.102.402.698.797</u>

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

37. SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ

Ngoài các sự kiện nêu tại Thuyết minh số 4, không có sự kiện trọng yếu nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn.


Nguyễn Nhật Thiên
Người lập


Bùi Thanh Thảo
Kế toán trưởng


Bùi Ngọc Đức
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 4 tháng 8 năm 2023