

# **CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH**

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Ngày 30 tháng 09 năm 2020

CÔNG TY C



**DAT XANH GROUP**

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH  
2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

## **MỤC LỤC**

*Trang*

THÔNG TIN CHUNG	1
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	3
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	6
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	7
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	9

**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.

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

Hoạt động kinh doanh chính trong năm 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 và chi nhánh tại Lầu 16, Tòa nhà Center Building, Số 1, Đường Nguyễn Huy Tưởng, Phường Thanh Xuân Trung, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

**HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

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

Ông Lương Trí Thìn	Chủ tịch
Ông Nguyễn Khánh Hưng	Phó chủ tịch
Ông Trần Việt Anh	Thành viên
Ông Lương Trí Thảo	Thành viên
Ông Bùi Ngọc Đức	Thành viên

**BAN KIỂM TOÁN NỘI BỘ**

Các thành viên Ban kiểm toán nội bộ trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Trần Việt Anh	Trưởng Ban	Từ ngày 06 tháng 08 năm 2020
Ông Lương Trí Thảo	Thành viên	Từ ngày 06 tháng 08 năm 2020
Ông Bùi Ngọc Đức	Thành viên	Từ ngày 06 tháng 08 năm 2020

**BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

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

Ông Lương Trí Thìn	Tổng Giám đốc	Từ nhiệm ngày 01 tháng 07 năm 2020
Ông Bùi Ngọc Đức	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 01 tháng 07 năm 2020
Bà Đỗ Thị Thái	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Trường Sơn	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Hà Đức Hiếu	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 01 tháng 07 năm 2020
Ông Lương Trí Thảo	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Lê Hào	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 01 tháng 07 năm 2020
Bà Trần Thị Thùy Trang	Kế toán trưởng	Từ nhiệm ngày 01 tháng 07 năm 2020
Bà Bùi Thanh Thảo	Kế toán trưởng	Bổ nhiệm ngày 01 tháng 07 năm 2020

**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.



## **BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ Phần Tập Đoàn Đất Xanh (“Công ty”) trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (sau đây gọi chung là “Tập đoàn”) cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2020

### **TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính hợp nhất cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất 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; và
- Lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 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 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 phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn vào ngày 30 tháng 09 năm 2020, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho giữa niên độ cho kỳ kế toán 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.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Bùi Ngọc Đức  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam  
Ngày 10 tháng 10 năm 2020

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**  
**QUÝ III NĂM 2020**  
**TẠI NGÀY 30/09/2020**

<b>TÀI SẢN</b>	<b>Mã số</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>Tại 30/09/2020</b>	<b>Tại 31/12/2019</b>
<b>A. Tài sản ngắn hạn</b>	<b>100</b>		<b>18.921.314.850.187</b>	<b>17.066.173.125.309</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>4</b>	<b>1.630.606.229.701</b>	<b>793.292.599.726</b>
1. Tiền	111		736.347.145.598	355.672.599.726
2. Các khoản tương đương tiền	112		894.259.084.103	437.620.000.000
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>231.258.285.302</b>	<b>305.739.415.870</b>
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5	231.258.285.302	305.739.415.870
<b>III. Các khoản phải thu</b>	<b>130</b>		<b>6.977.654.198.539</b>	<b>9.023.334.431.632</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	1.203.396.658.713	1.938.830.273.317
2. Trả trước cho người bán	132	7	1.091.879.341.026	894.177.558.351
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	8	490.544.344.630	659.339.899.535
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	9	4.219.105.066.339	5.560.112.646.803
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137	10	(27.271.212.169)	(29.125.946.374)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>11</b>	<b>9.756.265.839.279</b>	<b>6.791.464.181.384</b>
1. Hàng tồn kho	141		9.756.265.839.279	6.791.464.181.384
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>325.530.297.366</b>	<b>152.342.496.697</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	12	230.962.501.603	69.692.389.880
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		93.923.371.413	82.381.172.075
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		644.424.350	268.934.742

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH  
2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. HCM**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ  
QUÝ III NĂM 2020  
TẠI NGÀY 30/09/2020**

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Tại 30/09/2020	Tại 31/12/2019
<b>B. Tài sản dài hạn</b>	<b>200</b>		<b>3.305.559.514.773</b>	<b>2.814.344.089.504</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>712.258.644.047</b>	<b>172.279.360.955</b>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	215.840.000
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		186.612.200	-
3. Phải thu dài hạn khác	216	9	712.072.031.847	172.063.520.955
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>351.638.180.018</b>	<b>361.641.326.887</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	13	322.878.200.117	330.163.750.695
- Nguyên giá	222		397.437.426.763	379.436.775.712
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(74.559.226.646)	(49.273.025.017)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	14	28.759.979.901	31.477.576.192
- Nguyên giá	228		39.284.347.999	38.550.037.600
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(10.524.368.098)	(7.072.461.408)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>15</b>	<b>109.569.046.423</b>	<b>92.441.808.628</b>
- Nguyên giá	231		115.979.914.602	96.898.852.370
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(6.410.868.179)	(4.457.043.742)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>645.777.303.084</b>	<b>75.114.948.488</b>
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	16	645.777.303.084	75.114.948.488
<b>V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>106.541.198.258</b>	<b>1.184.818.253.242</b>
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	17	541.198.258	1.078.818.253.242
2. Đầu tư khác vào công cụ vốn	253		76.000.000.000	76.000.000.000
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		30.000.000.000	30.000.000.000
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>1.379.775.142.943</b>	<b>928.048.391.304</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	12	983.232.478.285	801.832.154.722
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		103.997.307.697	36.571.033.429
3. Tài sản dài hạn khác	268	18	11.390.000.000	1.390.000.000
4. Lợi thế thương mại	269	19	281.155.356.961	88.255.203.153
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>22.226.874.364.960</b>	<b>19.880.517.214.813</b>

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH  
2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. HCM**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ  
QUÝ III NĂM 2020  
TẠI NGÀY 30/09/2020**

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Tại 30/09/2020	Tại 31/12/2019
<b>C. Nợ phải trả</b>	<b>300</b>		<b>13.143.520.963.859</b>	<b>10.652.695.846.729</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>8.397.287.084.861</b>	<b>7.276.583.447.080</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	20	551.181.467.471	1.186.513.733.894
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	21	2.419.236.679.036	907.818.136.727
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	22	695.378.702.056	699.386.258.859
4. Phải trả người lao động	314		99.542.889.478	113.456.584.655
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	23	394.183.314.559	472.343.371.897
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	24	27.411.205.206	36.024.397.565
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	25	2.796.436.644.856	2.695.649.800.567
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	26	1.266.376.664.321	1.063.200.299.649
9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		911.553.612	911.553.612
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		146.627.964.266	101.279.309.655
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>4.746.233.878.998</b>	<b>3.376.112.399.649</b>
1. Chi phí phải trả dài hạn	333		11.033.203.828	-
2. Phải trả dài hạn khác	337		8.243.875.776	21.168.024.271
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	26	4.700.531.815.450	3.336.530.707.182
4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		1.511.315.748	-
5. Dự phòng phải trả dài hạn	342		24.913.668.196	18.413.668.196
<b>D. Nguồn vốn chủ sở hữu</b>	<b>400</b>		<b>9.083.353.401.101</b>	<b>9.227.821.368.084</b>
<b>I. Nguồn vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>		<b>9.083.353.401.101</b>	<b>9.227.821.368.084</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	27.1	5.200.346.670.000	5.200.346.670.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		5.200.346.670.000	5.200.346.670.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412	27.1	297.511.448.053	10.677.980.806
3. Vốn khác của chủ sở hữu	414		21.830.490.000	6.530.490.000
4. Cổ phiếu quỹ (*)	415	27.1	(2.500.560.000)	(2.500.560.000)
5. Quỹ đầu tư phát triển	418	27.1	82.466.447.657	58.104.879.339
6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	27.1	948.566.107.551	1.715.781.731.515
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		1.336.661.016.995	499.266.975.593
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		(388.094.909.444)	1.216.514.755.922
7. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		2.535.132.797.840	2.238.880.176.424
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>22.226.874.364.960</b>	<b>19.880.517.214.813</b>

NGƯỜI LẬP BIỂU

NGUYỄN HUỲNH QUANG TUÂN

KẾ TOÁN TRƯỞNG

BÙI THANH THẢO

TỔNG GIÁM ĐỐC

Ngày 20 tháng 10 năm 2020

BÙI NGỌC ĐỨC



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH  
2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

Mẫu số B 02a - DN  
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ QUÝ III NĂM 2020

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 3		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 3	
			Năm 2020	Năm 2019	Năm 2020	Năm 2019
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	28.1	803.283.692.593	1.457.127.466.661	1.883.110.715.303	3.797.830.976.316
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		6.319.758.156	-	6.319.758.156	-
<b>3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>10</b>		<b>796.963.934.437</b>	<b>1.457.127.466.661</b>	<b>1.876.790.957.147</b>	<b>3.797.830.976.316</b>
4. Giá vốn hàng bán	11	29	161.240.445.781	501.410.246.732	519.955.484.775	1.665.391.577.826
<b>5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>20</b>	28.2	<b>635.723.488.656</b>	<b>955.717.219.930</b>	<b>1.356.835.472.372</b>	<b>2.132.439.398.491</b>
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	30	10.639.120.812	7.227.408.151	48.982.838.259	245.959.253.222
7. Chi phí tài chính	22		94.420.518.607	56.172.697.332	773.315.239.896	155.233.733.448
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		91.907.038.701	52.888.655.428	232.408.378.239	147.364.887.271
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24	17	-	63.997.692.531	(10.584.315.801)	121.930.935.283
9. Chi phí bán hàng	25	31	127.665.357.851	120.232.861.473	312.362.162.265	353.967.601.717
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	31	121.874.233.006	128.822.029.755	331.527.195.982	347.328.723.915
<b>11 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>30</b>		<b>302.402.500.004</b>	<b>721.714.732.052</b>	<b>(21.970.603.313)</b>	<b>1.643.799.527.916</b>
12. Thu nhập khác	31		8.844.786.776	39.274.762.875	56.140.916.121	95.528.468.315
13. Chi phí khác	32		5.907.545.005	34.018.004.238	26.418.534.367	41.215.466.991
<b>14. Lợi nhuận khác</b>	<b>40</b>		<b>2.937.241.771</b>	<b>5.256.758.637</b>	<b>29.722.381.754</b>	<b>54.313.001.324</b>
<b>15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>50</b>		<b>305.339.741.775</b>	<b>726.971.490.689</b>	<b>7.751.778.441</b>	<b>1.698.112.529.240</b>
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	32	121.855.971.742	165.311.296.934	226.016.766.694	347.791.184.700
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	32	(38.036.307.808)	(3.253.613.710)	(65.747.315.906)	(4.000.571.312)
<b>18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	<b>60</b>		<b>221.520.077.841</b>	<b>564.913.807.465</b>	<b>(152.517.672.347)</b>	<b>1.354.321.915.852</b>
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		100.026.101.981	350.544.801.679	(388.094.909.444)	906.931.367.140
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		121.493.975.860	214.369.005.786	235.577.237.097	447.390.548.712
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	27.4	193	1.002	(748)	2.593
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	27.4	193	989	(748)	2.547

NGƯỜI LẬP BIỂU

*(Chữ ký)*

NGUYỄN HUỲNH QUANG TUẤN

KẾ TOÁN TRƯỞNG

*(Chữ ký)*

BÙI THANH THẢO

Ngày 30 tháng Năm 2020





CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH  
 2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (THEO PHƯƠNG PHÁP GIÁN TIẾP) QUÝ III NĂM 2020

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 3	
			Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
<i>1. Lợi nhuận trước thuế</i>	01		7.751.778.441	1.698.112.559.240
<i>2. Điều chỉnh các khoản</i>			762.532.204.189	17.859.141.552
Khấu hao TSCĐ	02	13, 14, 15, 19	36.984.599.883	27.820.022.325
Các khoản dự phòng	03		2.026.137.380	(11.067.648.047)
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		477.723.939.104	(146.258.119.997)
Chi phí lãi vay	06	30	245.797.527.822	147.364.887.271
<i>3. Lợi nhuận từ HĐ kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</i>	08		770.283.982.630	1.715.971.700.792
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		1.819.384.114.206	(2.866.683.007.287)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(2.365.383.973.996)	(604.434.404.809)
Tăng, giảm các khoản phải trả	11		357.605.518.397	2.033.581.518.086
Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(332.943.232.446)	(148.420.390.528)
Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	320.019.350.000
Tiền lãi vay đã trả	14		(346.006.802.855)	(178.438.690.612)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	22	(278.660.675.202)	(315.603.467.531)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(56.720.449.301)	(56.415.375.449)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	20		<b>(432.441.518.567)</b>	<b>(100.422.767.338)</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		(33.662.921.270)	(192.032.734.402)
Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TS DH khác	22		501.398.480	361.015.900
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(766.110.913.984)	(229.266.644.052)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		1.009.427.599.457	28.600.000.000
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(1.643.116.448.285)	(57.000.000.000)
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		570.409.609.185	-
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		66.742.891.696	25.978.603.222
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	30		<b>(795.808.784.721)</b>	<b>(423.359.759.332)</b>

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH  
2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ  
(THEO PHƯƠNG PHÁP GIÁN TIẾP)  
QUÝ III NĂM 2020**

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 3	
			Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		933.417.186.475	726.787.914.000
Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		(8.971.327.000)	-
Tiền thu từ đi vay	33	26	4.623.937.973.207	1.962.161.138.385
Tiền trả nợ gốc vay	34	26	(3.053.405.973.380)	(1.419.568.005.932)
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(429.413.926.039)	(437.553.525.932)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	<i>40</i>		<i>2.065.563.933.263</i>	<i>831.827.520.521</i>
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		837.313.629.975	308.044.993.851
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	4	793.292.599.726	1.158.571.308.567
Ảnh hưởng của tỷ giá hối đoái đến quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	4	1.630.606.229.701	1.466.616.302.418

NGƯỜI LẬP BIỂU

NGUYỄN HUỖNH QUANG TUÂN

KẾ TOÁN TRƯỞNG

BÙI THANH THẢO

TỔNG GIÁM ĐỐC

BÙI NGỌC ĐỨC





**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH**  
2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

Mẫu số B 03a – DN  
(Ban hành theo Thông tư số  
202/2014/TT-BTC  
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 09 năm 2020  
(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)  
Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

### 1. THÔNG TIN 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 (“GCNDKKD”) số 0303104343 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 23 tháng 11 năm 2007, và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh.

Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (“HOSE”) theo Quyết định số 161/QĐ-SGDHCM do Tổng Giám đốc HOSE ký 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 và dịch vụ.

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

Số lượng nhân viên của Tập đoàn tại ngày 30 tháng 09 năm 2020 là: 5.028 (Ngày 31 tháng 12 năm 2019: 4.219).

#### Cơ cấu tổ chức

Cơ cấu tổ chức của Công ty bao gồm 63 công ty con sau:

<i>Tên công ty con</i>	<i>Lĩnh vực kinh doanh</i>	<i>Tình trạng hoạt động</i>	<i>Tỷ lệ biểu quyết (%)</i>
1. Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Dịch vụ Hà Thuận Hùng (“Hà Thuận Hùng”)	Xây dựng	Đang hoạt động	99,97
2. Công ty Cổ phần In Nông Nghiệp (“In Nông Nghiệp”)	In ấn và kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	99,99
3. Công ty Cổ phần Dịch Vụ Bất Động Sản Đất Xanh (“DXS”)	Xây dựng	Đang hoạt động	84,19
4. Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Thương mại Xuân Định (“Xuân Định”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	99,99
5. Công ty Cổ phần Vicco Sài Gòn (“Vicco Sài Gòn”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	99,99
6. 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	63,50
7. Công ty Cổ phần Đất Xanh Miền Trung (“Đất Xanh Miền Trung”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	55,00
8. Công ty Cổ phần Xây dựng FBV (“Xây dựng FBV”)	Xây dựng	Đang hoạt động	51,00
9. Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Đất Xanh Miền Nam (“Đất Xanh Miền Nam”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	65,00

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 09 năm 2020  
 (Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)  
 Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

Nam”)			
10. Công ty Cổ phần Đất Xanh Đông Nam Bộ (“Đất Xanh Đông Nam Bộ”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	70,00
11. Công ty TNHH Đầu Tư Sài Gòn Riverside (“Saigon Riverside”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	75,00
12. Công ty Cổ Phần Đầu Tư Dầu Khí Thăng Long (“Thăng Long Petrol”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	99,90
13. Công ty Cổ Phần Hội An Invest (“Đất Xanh Hội An”)	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	Đang hoạt động	99,99
14. Công ty Cổ Phần Sài Gòn Riverview (“Saigon Riverview”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	99,99
15. Công ty Cổ phần Địa Ốc Viethomes (“Viethomes”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51,00
16. Công ty Cổ Phần Đầu Tư Đất Viễn Đông (“Vidoland”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	99,99
17. Công ty CP Dịch Vụ Bất Động Sản Đất Xanh Nam Trung Bộ (trước đây là Công ty CP Đất Xanh Nha Trang)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	71,00
18. Công ty Cổ Phần Đô Thị Thông Minh Việt Nam (trước đây là Công ty Cổ Phần Đất Xanh Đà Nẵng)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51,00
19. Công ty TNHH Smart Property	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100
20. Công ty Cổ Phần Bất Động Sản Bắc Trung Bộ (trước đây là Công ty Cổ Phần Đất Xanh Nghệ An)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51,00
21. Công ty Cổ Phần Dịch Vụ Và Đầu Tư Đất Xanh Miền Tây (trước đây là Công ty Cổ Phần Dịch Vụ Và Xây Dựng Đất Xanh Tây Nam Bộ)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	61,00
22. Công ty Cổ Phần Bất Động Sản Nam Miền Trung (trước đây là Công ty Cổ Phần Đất Xanh Nam Miền Trung)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51,00
23. Công ty TNHH MTV Smart City	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100,00
24. Công ty Cổ Phần Đất Xanh Nam Bộ (trước đây là Công ty CP Đất Xanh Long An)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	63,00

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 09 năm 2020

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

25. Công ty Cổ Phần Đầu Tư Bất Động Sản Miền Bắc (trước đây là Công ty TNHH Đầu Tư BĐS Đất Xanh)	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	100,00
26. Công ty CP Dịch Vụ và Địa Ốc Đất Xanh Duyên Hải (trước đây là Công ty CP Dịch Vụ và Địa Ốc Đất Xanh Quảng Ninh)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51,00
27. Công ty CP Đầu Tư Kinh Doanh BĐS Hà An	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	99,99
28. Công ty CP Công Nghệ BĐS Việt Nam	Công nghệ tin	Đang hoạt động	50,98
29. Công ty Cổ Phần Đầu Tư Và Dịch Vụ Saigonreal (trước đây là Công ty CP Đất Xanh Sài Gòn)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	60,00
30. Công ty Cổ Phần Đầu Tư Và Dịch Vụ Cityreal (trước đây là Công ty CP Đất Xanh Thành Phố)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	60,00
31. Công ty CP Phát Triển Bất Động Sản Emerald (trước đây là Công ty CP Đất Xanh Miền Trung Emerald)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51,00
32. Công ty TNHH MTV Phát Triển Đô Thị Quảng Ngãi	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100,00
33. Công ty Cổ Phần Bất Động Sản Cần Thơ (trước đây là Công ty CP Dịch Vụ Đất Xanh Cần Thơ)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51,00
34. Công ty Cổ Phần Dịch Vụ Bất Động Sản Nam Miền Tây (trước đây là Công ty CP BĐS Đất Xanh An Giang)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51,00
35. Công ty Cổ Phần Đầu Tư Và Dịch Vụ Đất Xanh Miền Đông (trước đây là Công ty CP Đầu Tư Và BĐS Đất Xanh Central)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	61,00
36. Công ty CP Công Nghệ Thông Tin BĐS Việt Nam	Công nghệ tin	Đang hoạt động	99,96
37. Công ty TNHH Charm & CI Việt Nam	Đầu tư KD Bất Động Sản	Đang hoạt động	100
38. Công ty TNHH Đầu Tư Bất Động Sản Hà An Land	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 09 năm 2020

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

39. Công ty Cổ Phần Đầu Tư Bất Động Sản Tây Nam Bộ	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100
40. Công ty Cổ Phần Bất Động Sản Bắc Miền Tây	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51
41. Công ty Cổ Phần Dịch Vụ Quản Lý Tài Sản Và Đầu Tư Asahi Japan	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51
42. Công ty Cổ Phần Bất Động Sản Bắc Bộ	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51
43. Công ty Cổ Phần Dịch Vụ Tài Chính Bất Động Sản	Dịch vụ tài chính	Đang hoạt động	60
44. Công ty Cổ Phần Dịch Vụ Và Đầu Tư Địa Ốc Bình Thuận	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51
45. Công ty Cổ Phần Dịch Vụ Và Đầu Tư Phát Triển Nhà Đông Nam Bộ	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51
46. Công ty TNHH Phát Triển Đô Thị Quảng Bình	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100
47. Công ty CP Đất Xanh Premium	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	59
48. Công ty CP BĐS Đất Xanh Plus	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	52,6
49. Công ty CP Đầu Tư BĐS Miền Đông	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100
50. Công ty CP BĐS Linkgroup	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	80.47
51. Công ty TNHH Đầu Tư Linkland	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100
52. Công ty CP Đầu Tư BĐS Linkhouse	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51
53. Công ty CP BĐS Linkhouse Miền trung	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51
54. Công ty CP BĐS Linkhouse Tây Nam	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51
55. Công ty CP BĐS Linkhouse Nghĩa Kỳ	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	69
56. Công ty CP Công Nghệ Cocome	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 09 năm 2020  
(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

57. Công ty CP BĐS 3C	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	85.88
58. Công ty CP BĐS Kết Nối	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51
59. Công ty CP BĐS Unihomes	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51
60. Công ty TNHH Đầu Tư Xây Dựng Ngọc Lê	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100
61. Công ty CP BĐS Unihomes Miền Nam	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51
62. Công ty CP BĐS Unihomes Nam Sài Gòn	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	54,51
63. Công ty CP Đầu Tư Dầu Khí Nha Trang	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	99.86

## 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

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

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con (“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, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ 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

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 09 năm 2020  
(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)  
Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

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 sử dụng trong kế toán

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ được lập bằng đơn vị tiền tệ sử dụng 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 báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2020.

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

Báo cáo tài chính giữa niên độ 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 niên độ 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 với phần vốn chủ sở hữu của các cổ đông của Công ty 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.

## 3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

### 3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

### 3.2 Hàng tồn kho

#### Hàng hóa bất động sản

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:



## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 09 năm 2020  
(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

- 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, thuê 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 dựa trên các chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản đó và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đó.

### *Hàng tồn kho khác*

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

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

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

Hàng hóa, công cụ dụng cụ	- chi phí mua theo phương pháp thực tế đích danh
Bất động sản dở dang	- chi phí xây dựng theo phương pháp thực tế đích danh
Nguyên vật liệu	- chi phí mua theo phương pháp bình quân gia quyền
Chi phí sản xuất, kinh doanh 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 nguyên vật liệu và chi phí sản xuất kinh doanh dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trong kỳ.

### **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

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 09 năm 2020

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong kỳ trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

### 3.4 Tài sản cố định

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

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

### 3.5 Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất bao gồm toàn bộ các chi phí thực tế Tập đoàn đã chi ra có liên quan trực tiếp tới đất sử dụng: tiền chi ra để có quyền sử dụng đất, chi phí cho đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ.

### 3.6 Khấu hao và hao mòn

Khấu hao tài sản cố định hữu hình và hao mòn tài sản vô hình được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong 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 khấu hao quyền sử dụng đất với thời gian sử dụng không thời hạn.

### 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 khấu hao 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	30 năm
--------------------------	--------

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán khi đã được bán hoặc 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

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 09 năm 2020  
(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

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 kết quả hoạt động kinh doanh năm tài sản không còn được sử dụng hay thanh lý.

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

### 3.8 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của 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 của chi phí tương ứng với các lợi ích kinh tế được tạo ra từ các chi phí này.

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

Công cụ dụng cụ xuất dùng với giá trị lớn và được sử dụng trên một năm;

Nhà mẫu; và

Chi phí hoa hồng môi giới.

### 3.10 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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, 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

## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 09 năm 2020

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

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 kỳ phát sinh.

### **3.11 Đầu tư vào công ty liên kết**

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Công ty liên kết là công ty mà trong đó 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 phản ánh phần sở hữu của Tập đoàn trong kết quả hoạt động kinh doanh của công ty liên kết sau khi mua.

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

Báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng kỳ với báo cáo tài chính hợp nhất 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.

### **3.12 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.

### **3.13 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.

### **3.14 Cổ phiếu quỹ**

Các công cụ vốn chủ sở hữu được Tập đoàn mua lại (cổ phiếu quỹ) được ghi nhận theo giá mua 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.

## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 09 năm 2020

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

### **3.15 Phân chia lợi nhuận**

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

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:

#### *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.

### **3.16 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 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 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.

### **3.17 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 biệt thự, nhà phố và căn hộ*

Đối với các biệt thự, 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 biệt thự, 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.

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 09 năm 2020

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

### *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 giữa niên độ được khách hàng xác nhận trên hóa đơn.

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

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

### *Tiền lãi*

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

### *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.

### **3.18 Thuế**

#### *Thuế thu nhập hiện hành*

Tài sản thuế và thuế phải nộp cho kỳ hiện hành và các kỳ trước được xác định bằng giá trị dự kiến phải nộp cho hoặc được thu hồi từ cơ quan thuế, sử dụng 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 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 Tập đoàn dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

#### *Thuế thu nhập hoãn lại*

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của các khoản mục này 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 kỳ sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng,

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 09 năm 2020

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

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 doanh nghiệp 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 doanh nghiệp 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 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.

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.

### 3.19 Thông tin bộ phận

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt được 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 chia theo vùng địa lý), mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt với các bộ phận khác. Các bộ phận chính theo lĩnh vực 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.

### 3.20 Trái phiếu chuyển đổi

Trái phiếu chuyển đổi là loại trái phiếu có thể chuyển đổi thành cổ phiếu phổ thông của cùng một tổ chức phát hành theo các điều kiện đã được xác định trong phương án phát hành.

Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, Công ty tính toán và xác định riêng biệt giá trị cầu phần nợ và cầu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi theo phương pháp lãi suất thực tế. Phần nợ gốc được ghi nhận là nợ phải trả, cầu phần vốn (quyền chọn cổ phiếu) được ghi nhận là vốn chủ sở hữu. Sau ghi nhận ban đầu, định kỳ Công ty ghi nhận lãi trái phiếu theo lãi suất thực tế. Các chi phí phát hành trái phiếu khi phát sinh được ghi giảm phần nợ gốc, định kỳ phân bổ vào chi phí tài chính/vốn hoá theo phương pháp đường thẳng.

Khi đáo hạn, cầu phần vốn là giá trị quyền chọn cổ phiếu được chuyển sang ghi nhận là thặng dư vốn cổ phần mà không phụ thuộc vào việc người nắm giữ trái phiếu có thực hiện quyền chọn chuyển đổi thành cổ phiếu hay không.

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 09 năm 2020  
 (Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)  
 Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

### 4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	<i>Ngày 30 tháng 09 năm 2020</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>
Tiền mặt	35.801.253.968	5.819.559.290
Tiền gửi ngân hàng	700.545.891.630	349.853.040.436
Các khoản tương đương tiền (*)	894.259.084.103	437.620.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.630.606.229.701</b>	<b>793.292.599.726</b>

(\*) Các khoản tương đương tiền thể hiện các khoản tiền gửi ngắn hạn có kỳ hạn gốc không quá ba (3) tháng tại ngân hàng và hưởng lãi suất từ 4-5%/năm.

### 5. ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn thể hiện các khoản tiền gửi ngắn hạn có kỳ hạn gốc từ ba (3) đến mười hai (12) tháng tại các ngân hàng thương mại và hưởng lãi suất có thể áp dụng.

### 6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	<i>Ngày 30 tháng 09 năm 2020</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>
Công ty CP Tập Đoàn Đầu Tư Và Thương Mại Thăng Long	20.729.106.348	17.397.652.810
Công ty IDE Việt Nam	71.886.015.215	71.886.015.215
Công ty CP Bất Động Sản Hiệp Phú Land	54.110.550.023	68.608.082.615
Công ty TNHH DV ĐT Và Kinh Doanh Địa Ốc Minh Bình	154.402.487.531	169.402.487.531
Công Ty CP Bắc Phước Kiên	44.240.060.566	35.985.840.417
Công ty TNHH Gotec Việt Nam	5.625.250.273	18.174.642.004
Công ty TNHH MTV Đầu Tư Phúc Phúc Yên	8.941.717.448	8.941.717.448
Công ty CP Đầu Tư Xây Dựng Thương Mại Cơ Hội Mới	8.992.180.033	10.032.105.661
Công ty cổ phần Bất Động Sản Linkgroup	-	591.454.880.274
Các khách hàng khác	834.469.291.276	946.946.849.342
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.203.396.658.713</b>	<b>1.938.830.273.317</b>

### 7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	<i>Ngày 30 tháng 09 năm 2020</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>
Công ty Cổ Phần Địa Ốc Sài Gòn	435.562.260.000	435.562.260.000
Tổng Công ty Xây Dựng Thủy Lợi 4	91.490.048.921	91.490.048.921
Công ty TNHH MTV Xây Dựng Nhà Tân	-	8.076.821.928
Công ty TNHH MTV Xây Dựng Và Thương Mại Tân Thành	2.822.972.616	2.822.972.616
Công ty Cổ Phần Xây Lắp Và Phát Triển Nhà HUD 3.3	4.842.400.045	5.186.620.833



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 09 năm 2020

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

Công ty TNHH Đồng Nai Long Châu	-	15.070.000.000
Công ty Cổ Phần Xây Dựng Và Thương Mại VT	11.324.525.522	16.740.672.529
Công ty CP Constrexim số 1	22.802.768.282	-
Công ty Cổ Phần Hawee Cơ Điện	19.561.434.504	-
Sở Tài Chính Quảng Bình	96.577.025.000	-
Công ty Cổ Phần Xây Dựng Phước Thành	20.067.357.663	-
Công ty Cổ Phần TĐ ĐT Và TM Thăng Long	205.529.762.015	208.152.975.385
Các khách hàng khác	181.298.786.458	111.075.186.139
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.091.879.341.026</b>	<b>894.177.558.351</b>

### 8. PHẢI THU VỀ CHO VAY

	<i>Ngày 30 tháng 09 năm 2020</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>
Cho vay	490.544.344.630	659.339.899.535
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>490.544.344.630</b>	<b>659.339.899.535</b>

Các khoản vay ngắn hạn được chi tiết như sau:

	<i>Ngày 30 tháng 09 năm 2020</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
Bên vay		
Công ty TNHH Đầu Tư XNK Tổng Hợp Đức Mai	486.000.000.000	Tin chấp
Lê Minh Cường	430.644.630	
Nguyễn Thị Huyền	3.440.000.000	
Công ty TNHH Địa Ốc Thu Đại Thành	673.700.000	Tin chấp
<b>Cộng</b>	<b>490.544.344.630</b>	

### 9. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

Ngắn hạn

	<i>VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 09 năm 2020</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>
<b>Ký quỹ, ký cược cho các hợp đồng tiếp thị và phân phối dự án bất động sản</b>	<b>2.562.236.342.381</b>	<b>2.956.608.303.046</b>
- Dự án khu đô thị Đất Quảng Riverside	690.205.475.033	769.000.000.000
- Dự án Lộc Phát	-	286.952.350.000
- Dự án Green Pearl Bắc Ninh	222.698.184.206	171.781.389.262
- Dự án Lakeside Bàu Tràm	38.030.929.454	32.640.006.079
- Dự án Khu đô thị Ngọc Dương	79.284.019.414	54.284.019.414

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 09 năm 2020

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

- Dự án Phú Mỹ An	157.995.626.533	147.295.626.533
- Dự án Khu dân cư đô thị Yên Thanh	70.000.000.000	70.000.000.000
- Dự án Sài Gòn Gateway	56.401.119.972	56.401.119.972
- Dự án Khu dân cư Bàu Mạc	65.424.710.618	65.448.731.113
- Dự án kết hợp ( Nguyễn Cửu Vân-Phan Huy Ích-Nơ Trang Long)	59.100.000.000	59.100.000.000
- Dự án Trần Thủ Độ	94.324.036.924	146.680.697.000
- Dự án Ven Sông Tắc	148.943.665.298	150.443.665.298
- Dự án KDC Tam Hiệp	-	60.000.000.000
- Dự án Sài Đồng	158.887.779.136	201.860.462.785
- Các dự án khác	720.940.795.793	684.720.235.590
<b>Vốn góp của các hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD")</b>	<b>474.894.522.419</b>	<b>871.223.204.666</b>
- Công ty CP Vina Holding	71.000.000.000	71.000.000.000
- Công ty CP Địa Ốc Sài Gòn	129.302.585.685	129.302.585.685
- Công ty CP Bất Động Sản LinkGroup	-	579.360.000.000
- Khác	274.591.936.734	91.560.618.981
<b>Tạm ứng đầu tư</b>	<b>63.566.154.438</b>	<b>544.423.618.750</b>
- Công ty Cổ Phần Đầu Tư Và Thương Mại Việt Tín	48.600.000.000	48.600.000.000
-LDG	-	489.740.000.000
-Khác	14.966.154.438	6.083.618.750
Tạm ứng nhân viên	208.159.637.688	314.219.049.982
Phải thu lãi vay	-	21.050.849.782
Thu hộ tiền khách hàng đặt cọc mua căn hộ	721.896.645.067	660.160.122.223
Khác	188.351.764.347	192.427.498.354
	<b>4.219.105.066.339</b>	<b>5.560.112.646.803</b>

### Dài hạn

	Ngày 30 tháng 09 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Vốn góp hợp đồng hợp tác kinh doanh	571.712.000.000	167.727.506.018
Ký quỹ, ký cược	36.708.473.611	2.720.063.000
Khác	103.651.558.236	1.615.951.937
	<b>712.072.031.847</b>	<b>172.063.520.955</b>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>4.931.177.098.186</b>	<b>5.732.176.167.758</b>

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 09 năm 2020

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

### 10. DỰ PHÒNG PHẢI THU NGẮN HẠN KHÓ ĐÒI

	Ngày 30 tháng 09 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Dự phòng các khoản phải thu	9.434.390.126	11.239.124.331
Dự phòng các khoản đặt cọc, ký quỹ	8.704.886.323	8.754.886.323
Dự phòng trả trước cho người bán	9.131.935.720	9.131.935.720
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>27.271.212.169</b>	<b>29.125.946.374</b>
<b>Số đầu kỳ</b>	<b>29.125.946.374</b>	<b>26.000.758.435</b>
<i>Dự phòng trích lập trong kỳ</i>	4.061.563.544	1.226.914.588
<i>Dự phòng tăng do mua lại công ty con</i>	(2.619.128.415)	-
<i>Hoàn nhập dự phòng trong kỳ</i>	(3.297.169.334)	(848.927.434)
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>27.271.212.169</b>	<b>26.378.745.589</b>

### 11. HÀNG TỒN KHO

	Ngày 30 tháng 09 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Bất động sản dở dang	9.316.354.922.884	6.442.659.029.053
Bất động sản thành phẩm	47.590.171.659	47.557.988.201
- Dự án An Viên	4.235.209.583	4.235.209.583
- Dự án Sunview	2.082.648.953	2.082.648.953
- Dự án Luxgarden	29.291.978.221	29.292.044.763
- Dự án Khu dân cư nút giao thông Phó Đức Chính Và Ngô Quyền	11.980.334.902	11.948.084.902
Bất động sản hàng hoá	146.847.889.179	138.891.881.864
Các công trình xây dựng dở dang	173.988.023.593	149.540.103.421
Nguyên vật liệu xây dựng	18.388.223.257	8.983.568.183
Hàng hóa	51.167.823.184	848.797.990
Công cụ, dụng cụ	1.928.785.523	2.982.812.672
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>9.756.265.839.279</b>	<b>6.791.464.181.384</b>
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	-
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>9.756.265.839.279</b>	<b>6.791.464.181.384</b>

i) Chi tiết bất động sản dở dang được trình bày như sau:

	Ngày 30 tháng 09 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Dự án Tuyên Sơn	320.911.352.467	312.399.630.631
Dự án Hiệp Bình Phước - Thủ Đức	111.644.950.104	111.608.962.654
Dự án Opal Boulevard	972.681.102.150	500.888.501.677
Dự án ST Moritz (Opal Skyview)	154.404.963.816	113.183.609.626

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 09 năm 2020

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

Dự án C1	48.641.475.847	48.051.898.701
Dự án Lakeside	144.547.146.092	93.021.268.562
Dự án C2	41.101.724.063	41.232.633.154
Dự án Sunview Sky	202.093.255.930	196.771.279.691
Dự án chung cư Luxstar	119.656.286.062	119.541.740.606
Dự án Opal City	371.202.204.408	370.427.658.950
Dự án Gemriverside	1.580.230.766.005	1.558.629.876.118
Dự án One River - Phú Mỹ An	104.185.045.607	90.335.247.902
Dự án Phố Mơ	382.581.840.472	381.529.162.020
Dự án khu dân cư Gold Hill	1.728.059.186	1.474.985.429
Dự án Opal Skyline	189.837.825.081	178.211.461.329
Dự án La maison	477.756.268.333	431.217.821.337
Dự án Gem Sky World	3.409.828.897.443	1.572.442.205.061
Dự án khu dân cư Yên Thanh	162.016.521.085	159.891.916.127
Dự án City View	143.121.133.333	140.236.813.494
Dự án Lavela Garden	110.280.885.280	-
Khác	267.903.220.120	21.562.355.984
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>9.316.354.922.884</b>	<b>6.442.659.029.053</b>

### Chi phí lãi vay vốn hóa

Trong kỳ, Tập đoàn đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là: 247.333.141.899 VND (kỳ kế toán kết thúc tại ngày 30 tháng 09 năm 2019: 84.638.758.941 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.

## 12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	<i>Ngày 30 tháng 09 năm 2020</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>
<b>Ngắn hạn</b>		
Chi phí hoa hồng môi giới	204.742.697.683	43.048.458.663
Công cụ, dụng cụ	5.021.846.079	10.601.238.577
Chi phí thuê văn phòng	2.029.621.298	10.045.711.041
Khác	19.168.336.544	5.996.981.599
	<b>230.962.501.603</b>	<b>69.692.389.880</b>
<b>Dài hạn</b>		
Chi phí hoa hồng môi giới, nhà mẫu	909.909.352.290	731.726.840.296
Công cụ, dụng cụ	20.449.482.012	21.831.023.522
Chi phí sửa chữa văn phòng	11.567.189.447	13.629.636.532
Khác	41.306.454.536	34.644.654.372
	<b>983.232.478.285</b>	<b>801.832.154.722</b>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.214.194.979.888</b>	<b>871.524.544.602</b>

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 09 năm 2020  
(Thế hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)  
Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

### 13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

Nguyên giá:	Nhà cửa và vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tài sản cố định khác	Tổng cộng
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	255.104.703.689	19.615.195.481	77.349.169.450	24.222.775.554	3.144.931.538	379.436.775.712
Mua lại công ty con	133.774.600	157.753.636	9.722.411.691	800.785.830	44.585.000	10.859.310.757
Thanh lý công ty con	(136.309.000)	(338.723.636)	(3.418.596.362)	(118.993.308)	-	(4.012.622.306)
Mua trong kỳ	79.536.364	120.631.028	10.822.281.818	325.376.391	473.072.727	11.820.898.328
Thanh lý	-	-	(635.663.000)	(31.272.728)	-	(666.935.728)
Vào ngày 30 tháng 09 năm 2020	255.181.705.653	19.554.856.509	93.839.603.597	25.198.671.739	3.662.589.265	397.437.426.763
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	(6.431.987.708)	(4.881.316.944)	(29.991.635.805)	(6.873.498.507)	(1.094.586.053)	(49.273.025.017)
Mua lại công ty con	-	(1.168.680.717)	(3.096.789.232)	(481.874.873)	-	(4.747.344.822)
Thanh lý công ty con	19.215.444	83.163.078	1.249.193.589	6.966.936	-	1.358.539.047
Khấu hao trong kỳ	(7.851.853.081)	(1.502.679.757)	(8.503.978.223)	(3.676.838.581)	(510.202.298)	(22.045.551.940)
Tăng khác	-	(14.487.225)	-	-	(34.166.665)	(48.653.890)
Thanh lý	-	-	165.537.248	31.272.728	-	196.809.976
Vào ngày 30 tháng 09 năm 2020	(14.264.625.345)	(7.484.001.565)	(40.177.672.423)	(10.993.972.297)	(1.638.955.016)	(74.559.226.646)
<b>Giá trị còn lại</b>						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	248.672.715.981	14.733.878.537	47.357.533.645	17.349.277.047	2.050.345.485	330.163.750.695
Vào ngày 30 tháng 09 năm 2020	<b>240.917.080.308</b>	<b>12.070.854.944</b>	<b>53.661.931.174</b>	<b>14.204.699.442</b>	<b>2.023.634.249</b>	<b>322.878.200.117</b>



**DAT XANH GROUP**

Mẫu số B 09a – DN  
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH**  
2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 09 năm 2020

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

**35. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ**

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

*Ngày ... tháng ... năm 2020*

**NGƯỜI LẬP BIỂU**

**KẾ TOÁN TRƯỞNG**

**TỔNG GIÁM ĐỐC**

**NGUYỄN HUỖNH QUANG TUÂN**

**BÙI THANH THẢO**

**BÙI NGỌC ĐỨC**



CÔNG TY CỔ TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH  
2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

Mẫu số B 09a – DN  
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 09 năm 2020  
(Thế hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)  
Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

### 14. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VỐ HÌNH

#### Nguyên giá:

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019  
Mua lại công ty con  
Thanh lý công ty con  
Mua trong kỳ  
Giảm do thanh lý công ty con  
Vào ngày 30 tháng 09 năm 2020

#### Giá trị hao mòn lũy kế:

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019  
Mua lại công ty con  
Thanh lý công ty con  
Khấu hao trong kỳ  
Giảm do thanh lý công ty con  
Vào ngày 30 tháng 09 năm 2020

#### Giá trị còn lại:

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019  
Vào ngày 30 tháng 09 năm 2020

Quyền sử dụng đất	Phần mềm	Trang web	Khác	Tổng cộng
13.604.427.761	23.805.710.234	657.166.005	482.733.600	38.550.037.600
-	629.329.340	48.000.000	-	677.329.340
-	(531.000.000)	-	-	(531.000.000)
-	539.981.059	-	48.000.000	587.981.059
13.604.427.761	24.444.020.633	705.166.005	530.733.600	39.284.347.999
-	(6.047.894.547)	(642.166.017)	(382.400.844)	(7.072.461.408)
-	(258.450.975)	-	-	(258.450.975)
-	120.566.671	-	-	120.566.671
(42.857.145)	(3.213.629.341)	(24.978.672)	(32.557.228)	(3.314.022.386)
(42.857.145)	(9.399.408.192)	(667.144.689)	(414.958.072)	(10.524.368.098)
13.604.427.761	17.757.815.687	14.999.988	100.332.756	31.477.576.192
13.561.570.616	15.044.612.441	38.021.316	115.775.528	28.759.979.901

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH  
 2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 09 năm 2020

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

### 15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Ngày 30 tháng 09 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Bất động sản đầu tư chờ tăng giá	31.454.545.455	31.454.545.455
Bất động sản đầu tư cho thuê (*)	78.114.500.968	60.987.263.173
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>109.569.046.423</b>	<b>92.441.808.628</b>

(\*) Bất động sản đầu tư cho thuê

#### Nguyên giá:

	Nhà của vật kiến trúc
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	65.444.306.915
Tăng trong kỳ	21.254.041.883
Giảm trong kỳ	(2.172.979.650)
Vào ngày 30 tháng 09 năm 2020	84.525.369.148

#### Giá trị khấu hao lũy kế:

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	(4.457.043.742)
Khấu hao trong kỳ	(2.026.257.093)
Giảm trong kỳ	72.432.655
Vào ngày 30 tháng 09 năm 2020	(6.410.868.180)

#### Giá trị còn lại:

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	60.987.263.173
Vào ngày 30 tháng 09 năm 2020	78.114.500.968

### 16. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	Ngày 30 tháng 09 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Dự án Opal Tower	28.044.217.051	28.004.645.868
Dự án tòa nhà văn phòng Vicco	8.872.399.671	9.502.781.025
Chi phí dự án khác	608.860.686.362	37.607.521.595
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>645.777.303.084</b>	<b>75.114.948.488</b>



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH  
 2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 09 năm 2020

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

### 17. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT

	Lĩnh vực kinh doanh	Vào Ngày 30 tháng 09 năm 2020		Vào Ngày 31 tháng 12 năm 2019	
		Tỷ lệ biểu quyết (%)	Giá trị ghi sổ VND	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Giá trị ghi sổ VND
Công ty Cổ phần đầu tư LDG	Kinh doanh BĐS	-	-	36,72	1.078.818.253.242
Công ty TNHH REIC	Kinh doanh BĐS	40,00	500.000.000	-	-
Công ty CP Sáng Tạo SUP	Kinh doanh BĐS	36,00	41.198.258	-	-
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b><u>541.198.258</u></b>		<b><u>1.078.818.253.242</u></b>

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

#### Giá gốc khoản đầu tư:

Số dư đầu kỳ	496.516.210.000
Tăng trong kỳ	541.198.258
Giảm do thanh lý khoản đầu tư	(496.516.210.000)
Số dư cuối kỳ	<u>541.198.258</u>

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

Số dư đầu kỳ	582.302.043.242
Phần lợi nhuận từ các công ty liên kết trong kỳ	873.328.532
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	(11.457.644.333)
Giảm do thanh lý khoản đầu tư	(571.717.727.441)
Số dư cuối kỳ	<u>0</u>

#### Giá trị còn lại

Số dư đầu kỳ	<u>1.078.818.253.242</u>
Số dư cuối kỳ	<u><u>541.198.258</u></u>

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH  
 2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 09 năm 2020

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

### 18. TÀI SẢN DÀI HẠN KHÁC

	Ngày 30 tháng 09 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Dự án Bàu Bàng	1.390.000.000	1.390.000.000
Dự án khác	10.000.000.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>11.390.000.000</b>	<b>1.390.000.000</b>

### 19. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

Nguyên giá:

Số đầu kỳ	122.217.983.114
Phát sinh từ hợp nhất kinh doanh	202.498.922.272
Số cuối kỳ	324.716.905.386

Phân bổ lũy kế:

Số đầu kỳ	(33.962.779.961)
Phân bổ trong kỳ	(9.598.768.464)
Số cuối kỳ	(43.561.548.425)

Giá trị còn lại

Số đầu kỳ	88.255.203.153
Số cuối kỳ	<b>281.155.356.961</b>

### 20. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Ngày 30 tháng 09 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Chi tiết như sau:		
- Công ty TNHH Xây Dựng Bình Định	15.468.705.973	33.303.115.283
- Công ty TNHH XD Thương Mại Dịch Vụ An Thiên Phú	16.391.362.490	19.178.328.627
- Công ty Cổ Phần Đầu Tư và Xây Dựng Hưng Long Phát	15.806.206.524	20.645.235.223
- Công ty TNHH Xây Dựng Và Xây Lắp Điện Thế Minh	744.800.322	1.899.490.724
- Công ty CP Vật Tư Thiết Bị Và Đầu Tư Xây Dựng M.E.I	26.993.148.972	38.129.044.052
- Công ty CP Siêu Thị Vật Liệu Xây Dựng Thế Giới Nhà	15.095.202.190	11.191.341.000
- Công ty Vinaconex 25	24.321.926.816	33.259.722.939
- Công ty TNHH Kim Hưng Phát	50.997.276.164	55.444.440.569
- Công ty CP Tập Đoàn Telin	31.252.958.174	-
- Công ty TNHH ĐT Và Phát Triển Du Lịch Khang Hưng	-	657.770.771.665
- Khác	354.109.879.846	315.692.243.812
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>551.181.467.471</b>	<b>1.186.513.733.894</b>

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH  
 2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 09 năm 2020

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

### 21. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	Ngày 30 tháng 09 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Cá nhân mua căn hộ trả tiền trước	2.377.117.890.438	771.387.233.574
Khách hàng khác trả tiền trước	42.118.788.598	136.430.903.153
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.419.236.679.036</b>	<b>907.818.136.727</b>

### 22. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Ngày 31 tháng 12 năm 2019	Tăng do mua công ty con	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	Giảm do thanh lý công ty con	Ngày 30 tháng 09 năm 2020
Thuế giá trị gia tăng	155.009.874.482	9.829.537.433	311.193.376.624	287.824.835.590	1.260.870.985	186.947.081.964
Thuế thu nhập doanh nghiệp	515.680.026.374	20.199.200.206	226.016.766.694	278.660.675.202	9.515.495.195	473.719.822.877
Thuế thu nhập cá nhân	27.858.974.205	5.359.501.255	86.977.089.105	86.327.224.234	233.254.311	33.635.086.020
Khác	837.383.798	34.413.180	38.560.861.601	38.343.918.196	12.029.189	1.076.711.194
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>699.386.258.859</b>	<b>35.422.652.074</b>	<b>662.748.094.024</b>	<b>691.156.653.222</b>	<b>11.021.649.680</b>	<b>695.378.702.056</b>

### 23. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Ngày 30 tháng 09 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Chi phí xây dựng của các dự án	84.166.898.615	367.723.201.538
Chi phí lãi vay	238.453.403.063	64.329.536.197
Phí môi giới	7.704.013.426	18.658.158.584
Khác	63.858.999.455	21.632.475.578
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>394.183.314.559</b>	<b>472.343.371.897</b>

### 24. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	Ngày 30 tháng 09 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Doanh thu từ dịch vụ môi giới	21.627.463.504	33.693.814.826
Doanh thu khác	5.783.741.702	2.330.582.739
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>27.411.205.206</b>	<b>36.024.397.565</b>

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH  
 2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 09 năm 2020

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

### 25. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	Ngày 30 tháng 09 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Thu hộ tiền cho chủ đầu tư dự án	2.057.268.600.216	1.252.262.762.886
Phải trả các khoản đầu tư	52.286.114.777	72.825.144.248
Thu hộ phí bảo trì các dự án	2.007.558.932	816.310.574
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	127.686.875.877	1.178.372.888.814
Phải trả cổ tức	37.878.027.162	84.018.852
Phải trả tiền đặt cọc mua căn hộ	118.142.978.912	45.201.724.505
Nhận vốn góp từ HĐHTKD	40.530.674.266	90.866.645.000
Khác	360.635.814.714	55.220.305.688
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.796.436.644.856</b>	<b>2.695.649.800.567</b>

### 26. VAY

	Ngày 30 tháng 09 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Ngắn hạn	1.266.376.664.321	1.063.200.299.649
<i>Vay ngân hàng (Thuyết minh số 26.1)</i>	637.984.870.198	846.447.318.178
<i>Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả (Thuyết minh số 26.2)</i>	1.134.294.098	216.752.981.471
<i>Trái phiếu (Thuyết minh số 26.4)</i>	627.237.500.025	-
<i>Vay cá nhân khác</i>	20.000.000	-
Dài hạn	4.700.531.815.450	3.336.530.707.182
<i>Vay ngân hàng (Thuyết minh số 26.3)</i>	206.132.438.701	63.787.175.709
<i>Trái phiếu (Thuyết minh số 26.4)</i>	4.494.399.376.749	3.272.743.531.473
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>5.966.908.479.771</b>	<b>4.399.731.006.831</b>

Tình hình tăng giảm các khoản vay như sau:

	Kỳ này	Kỳ trước
Số đầu kỳ	4.399.731.006.831	2.865.820.538.726
Vay	4.623.937.973.207	1.134.490.981.551
Tăng do mua công ty con	1.972.435.000	-
Trả nợ gốc vay	(3.053.405.973.380)	(953.705.236.153)
Giảm do thanh lý công ty con	(285.934.428)	-
Chi phí phát hành trái phiếu	(37.950.000.000)	(5.537.303.306)
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	32.908.972.541	4.584.804.273
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>5.966.908.479.771</b>	<b>3.045.653.785.091</b>

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH  
 2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 09 năm 2020  
 (Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

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

<b>26.1 Các khoản vay ngắn hạn ngân hàng</b>				
<i>Ngân hàng</i>	<i>Vào ngày</i>	<i>Kỳ hạn trả gốc</i>	<i>Mục đích vay</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
	<b>30.09.2020</b>			
	<b>( VND)</b>			
<b>Ngân hàng Thương Mại Cổ phần Công Thương Việt Nam</b>				
Khoản vay 1	4.837.258.114	Từ ngày 15 tháng 07 năm 2020 đến ngày 15 tháng 10 năm 2020	Bổ sung vốn hoạt động kinh doanh	Thế chấp
Khoản vay 2	22.600.000.000	Từ ngày 24 tháng 9 năm 2020 đến ngày 31 tháng 12 năm 2020	Bổ sung vốn hoạt động kinh doanh	Thế chấp
Khoản vay 3	70.398.462.552	Ngày 18 tháng 01 năm 2021	Tài trợ dự án	Thế chấp
Khoản vay 4	73.781.800.000	Từ ngày 21 tháng 02 năm 2021 đến ngày 30 tháng 03 năm 2021	Bổ sung vốn hoạt động kinh doanh	Thế chấp
Khoản vay 5	107.286.433.859	Từ ngày 06 tháng 07 năm 2020 đến ngày 31 tháng 12 năm 2020	Bổ sung vốn hoạt động kinh doanh	Thế chấp
Khoản vay 6	23.876.318.000	Từ ngày 30 tháng 09 năm 2020 đến ngày 30 tháng 09 năm 2021	Tài trợ dự án	Thế chấp
<b>Ngân hàng Tiên Phong</b>				
Khoản vay 1	17.576.250.000	Ngày 28 tháng 06 năm 2021	Bổ sung vốn hoạt động kinh doanh	Thế chấp
Khoản vay 1	66.973.126.647	Từ ngày 02 tháng 08 năm 2020 đến ngày 11 tháng 05 năm 2020	Tài trợ dự án	Thế chấp
<b>Ngân hàng Việt Nam Thịnh Vượng</b>				
Khoản vay 1	56.000.000.000	Từ ngày 04 tháng 09 năm 2020 đến ngày 30 tháng 12 năm 2020	Tài trợ dự án	Thế chấp
Khoản vay 2	87.546.467.267	Từ ngày 21 tháng 07 năm 2020 đến ngày 30 tháng 04 năm 2021	Bổ sung vốn hoạt động kinh doanh	Thế chấp
<b>Ngân hàng đầu tư và phát triển việt nam</b>				
Khoản vay 1	42.554.176.506	Từ ngày 17 tháng 04 năm 2021 đến ngày 29 tháng 10 năm 2021	Bổ sung vốn hoạt động kinh doanh	Thế chấp
<b>Ngân hàng kỹ thương việt nam</b>				
Khoản vay 1	54.546.837.253	Từ ngày 03 tháng 07 năm 2020 đến ngày 30 tháng 12 năm 2020	Bổ sung vốn hoạt động kinh doanh	Thế chấp
<b>Ngân hàng ngoại thương Việt Nam</b>				
Khoản vay 1	10.007.740.000	Từ ngày 23 tháng 11 năm 2020 đến ngày 21 tháng 12 năm 2020	Bổ sung vốn kinh doanh	Thế chấp
<b>Tổng cộng</b>	<b><u>637.984.870.198</u></b>			

**26.2 Các khoản vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả**

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH  
2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 09 năm 2020  
(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

<i>Ngân hàng</i>	<i>Vào ngày</i>	<i>Kỳ hạn trả gốc</i>	<i>Mục đích vay</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
	<b>30.09.2020</b>			
<b>Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Bank Việt Nam</b>				
Khoản vay 1	198.375.000	Ngày 04 tháng 05 năm 2021	Mua tài sản	Thế chấp
<b>Ngân hàng Thương Mại Cổ phần Công Thương Việt Nam</b>				
Khoản vay 1	87.300.000	Từ ngày 03 tháng 06 năm 2019 đến ngày 03 tháng 06 năm 2021	Mua tài sản	Thế chấp
<b>Ngân hàng Tiên Phong</b>				
Khoản vay 1	664.219.094	Từ ngày 26 tháng 07 năm 2020 đến ngày 01 tháng 06 năm 2023	Mua tài sản	Thế chấp
Khoản vay 2	37.250.004	Từ ngày 06 tháng 01 năm 2021 đến ngày 06 tháng 01 năm 2023	Mua tài sản	Thế chấp
Khoản vay 3	60.750.000	Từ ngày 24 tháng 05 năm 2021 đến ngày 23 tháng 05 năm 2024	Mua tài sản	Thế chấp
Khoản vay 4	86.400.000	Từ ngày 24 tháng 05 năm 2021 đến ngày 23 tháng 05 năm 2024	Mua tài sản	Thế chấp
<b>Tổng cộng</b>	<b><u>1.134.294.098</u></b>			
<b>26.3 Các khoản vay dài hạn ngân hàng</b>				
<i>Ngân hàng</i>	<i>Vào ngày 30.09.2020</i>	<i>Kỳ hạn trả gốc</i>	<i>Mục đích vay</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
				<i>bào</i>
<b>Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Bank Việt Nam</b>				
Khoản vay 1	330.625.000	Ngày 04 tháng 05 năm 2021	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
<b>Ngân hàng Tiên Phong</b>				
Khoản vay 1	3.673.380.378	Từ ngày 26 tháng 07 năm 2020 đến ngày 01 tháng 06 năm 2023	Mua tài sản	Thế chấp
Khoản vay 2	360.083.323	Từ ngày 06 tháng 01 năm 2021 đến ngày 06 tháng 01 năm 2023	Mua tài sản	Thế chấp
Khoản vay 3	830.250.000	Từ ngày 24 tháng 05 năm 2021 đến ngày 23 tháng 05 năm 2024	Mua tài sản	Thế chấp
Khoản vay 4	682.800.000	Từ ngày 24 tháng 05 năm 2021 đến ngày 23 tháng 05 năm 2024	Mua tài sản	Thế chấp
<b>Ngân hàng Thương Mại Cổ phần Công Thương Việt Nam</b>				
Khoản vay 1	147.100.000	Từ ngày 03 tháng 06 năm 2019 đến ngày 03 tháng 06 năm 2021	Mua tài sản	Thế chấp
<b>Ngân hàng ngoại thương Việt Nam</b>				
Khoản vay 1	108.200.000	Ngày 30 tháng 05 năm 2021	Mua tài sản	Thế chấp
<b>Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam</b>				
Khoản vay 1	200.000.000.000	Ngày 10 tháng 07 năm 2023	Tài trợ dự án	Thế chấp
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>206.132.438.701</u></b>			

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH  
 2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

 Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 09 năm 2020  
 (Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

### 26.4 Trái phiếu phát hành

Tổ chức thu xếp phát hành	Ngày phát hành	Giá trị	Kỳ hạn	Mục đích
<b>Công ty CP Chứng Khoán Kiệt Thiết</b>				
Trái phiếu 1	Ngày phát hành Ngày 28 tháng 02 năm 2020	100.000.000.000	1 năm	Bổ sung vốn hoạt động kinh doanh
Chi phí phát hành trái phiếu		(1.450.000.000)		
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu		845.833.331		
<b>Tổng cộng</b>		<b>99.395.833.331</b>		
<b>Công ty Cổ Phần Chứng Khoán SSI</b>				
Trái phiếu 1	Ngày 03 tháng 07 năm 2019	74.000.000.000	2 năm	Bổ sung vốn lưu động
Trả nợ gốc		(22.200.000.000)		
Chi phí phát hành trái phiếu		(2.350.000.000)		
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu		1.370.833.365		
<b>Tổng cộng</b>		<b>50.820.833.365</b>		
Trái phiếu 2	Ngày 30 tháng 08 năm 2019	50.000.000.000	2 năm	Bổ sung vốn lưu động
Trả nợ gốc		(22.200.000.000)		
Chi phí phát hành trái phiếu		(1.700.000.000)		
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu		920.833.329		
<b>Tổng cộng</b>		<b>27.020.833.329</b>		
<b>Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng</b>				
Trái phiếu 1	Ngày 23 tháng 10 năm 2019	450.000.000.000	Từ 2 năm đến 3 năm	Tài trợ dự án
<b>Tổng cộng</b>		<b>450.000.000.000</b>		
<b>Tổng cộng</b>		<b>627.237.500.025</b>		
<b>Tổ chức thu xếp phát hành</b>	<b>Ngày phát hành</b>	<b>Giá trị</b>	<b>Kỳ hạn</b>	<b>Mục đích</b>
<b>Công ty CP Chứng Khoán VNDIRECT</b>				
Trái phiếu 1	Ngày 22 tháng 06 năm 2020	50.000.000.000	2 năm	Bổ sung vốn lưu động
Chi phí phát hành trái phiếu		(1.250.000.000)		
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu		156.249.999		
<b>Tổng cộng</b>		<b>48.906.249.999</b>		
Trái phiếu 2	Ngày 22 tháng 06 năm 2020	68.000.000.000	2 năm	Tài trợ cho dự án đang triển khai
<b>Tổng cộng</b>		<b>68.000.000.000</b>		
Trái phiếu 3	Ngày 22 tháng 06 năm 2020	50.000.000.000	2 năm	Tài trợ cho dự án đang triển khai
<b>Tổng cộng</b>		<b>50.000.000.000</b>		

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH**  
 2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 09 năm 2020  
 (Thẻ hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

Trái phiếu 4	Ngày 23 tháng 06 năm 2020	100.000.000.000	2 năm	Bổ sung vốn lưu động
Chi phí phát hành trái phiếu		(2.500.000.000)		
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu		312.500.001		
<b>Tổng cộng</b>		<b>97.812.500.001</b>		
Trái phiếu 5	Ngày 24 tháng 06 năm 2020	100.000.000.000	2 năm	Bổ sung vốn lưu động
Chi phí phát hành trái phiếu		(2.500.000.000)		
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu		312.500.001		
<b>Tổng cộng</b>		<b>97.812.500.001</b>		
Trái phiếu 6	Ngày 28 tháng 07 năm 2020	100.000.000.000	2 năm	Tài trợ cho dự án đang triển khai
<b>Tổng cộng</b>		<b>100.000.000.000</b>		
Trái phiếu 7	Ngày 28 tháng 07 năm 2020	32.000.000.000	2 năm	Tài trợ cho dự án đang triển khai
<b>Tổng cộng</b>		<b>32.000.000.000</b>		
<i>Ngân hàng TMCP Tiên Phong</i>				
Trái phiếu 1	Ngày 22 tháng 12 năm 2017	500.000.000.000	4 năm	Bổ sung vốn lưu động
Nợ gốc đã trả		(260.000.000.000)		
Chi phí phát hành trái phiếu		(12.404.545.454)		
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu		8.528.124.997		
<b>Tổng cộng</b>		<b>236.123.579.543</b>		
<i>Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng</i>				
Trái phiếu 1	Ngày 23 tháng 10 năm 2019	1.998.000.000.000	2-3 năm	Tài trợ cho dự án đang triển khai
<b>Tổng cộng</b>		<b>1.998.000.000.000</b>		
Trái phiếu 2	Ngày 17 tháng 04 năm 2020	1.550.000.000.000	2-3 năm	Bổ sung vốn lưu động
Chi phí phát hành trái phiếu		(17.050.000.000)		
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu		3.153.156.288		
<b>Tổng cộng</b>		<b>1.536.103.156.288</b>		
<i>Công ty CP Chứng Khoán Bản Việt</i>				
Trái phiếu 1 (*)	Ngày 28 tháng 05 năm 2019	234.000.000.000	5 năm	Bổ sung vốn lưu động
Chi phí phát hành trái phiếu		(5.943.557.851)		
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu		1.584.948.768		
<b>Tổng cộng</b>		<b>229.641.390.917</b>		
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>4.494.399.376.749</b>		
		<b>5.121.636.876.774</b>		



**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH**  
2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 09 năm 2020

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

---

(\*) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành 234 Trái phiếu chuyển đổi vào ngày 28/05/2019 ("ngày phát hành") theo mệnh giá bằng Việt Nam đồng cho nhà đầu tư Công ty TNHH Đầu Tư & Chứng khoán Kis (với tư cách nhà đầu tư đại diện cho Asam Vietnam Mezzamine Bond Balanced Hedge Fund 1). Gói Trái phiếu sẽ đáo hạn vào ngày 28/05/2024 ("Ngày đáo hạn") chịu lãi Trái phiếu là 7%/năm và được trả sáu (6) tháng/lần.

Trái phiếu không có tài sản đảm bảo và có thể được chuyển đổi thành cổ phần công ty sau một (1) năm kể từ ngày phát hành. Giá chuyển đổi ban đầu được xác định bằng 29.228 đồng/cổ phần và có thể được điều chỉnh.

Do số lượng cổ phần có thể được chuyển đổi tại ngày đáo hạn trái phiếu chưa được xác định cụ thể tại ngày phát hành. Vì vậy, Công ty thực hiện việc ghi nhận kế toán trái phiếu chuyển đổi như trái phiếu thường.



# DAT XANH GROUP

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH  
2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

Mẫu số B.09a - DN  
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 09 năm 2020  
(Thẻ hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)  
Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

### 27. VỐN CHỦ SỞ HỮU

#### 27.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác của chủ sở hữu	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
<b>Cho kỳ kế toán kết thúc 30.09.2019</b>							
<b>Đầu kỳ</b>	3.500.714.120.000	10.867.980.806	-	(2.500.560.000)	35.018.748.857	1.455.564.086.735	4.999.664.376.398
Tăng vốn trong kỳ	-	-	6.530.490.000	-	-	(6.530.490.000)	-
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	-	906.931.399.140	906.931.399.140
Quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	-	(82.424.496.365)	(82.424.496.365)
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	-	23.568.539.705	(23.568.539.705)	-
Giảm do thay đổi tỷ lệ sở hữu tại công ty con	-	-	-	-	(482.409.223)	(17.888.882.189)	(18.371.291.412)
<b>Cuối kỳ</b>	<b>3.500.714.120.000</b>	<b>10.867.980.806</b>	<b>6.530.490.000</b>	<b>(2.500.560.000)</b>	<b>58.104.879.339</b>	<b>2.232.083.077.616</b>	<b>5.805.799.987.761</b>
<b>Cho kỳ kế toán kết thúc 30.09.2020</b>							
<b>Đầu kỳ</b>	5.200.346.670.000	10.677.980.806	6.530.490.000	(2.500.560.000)	58.104.879.339	1.715.781.731.515	6.988.941.191.660
Tăng vốn trong kỳ	-	286.833.467.247	15.300.000.000	-	-	(15.300.000.000)	286.833.467.247
Lãi (lỗ) trong năm	-	-	-	-	-	(388.094.909.444)	(388.094.909.444)
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	-	24.361.568.318	(24.361.568.318)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	(77.721.817.748)	(77.721.817.748)
Giảm do thay đổi tỷ lệ sở hữu tại công ty con	-	-	-	-	-	(261.737.328.454)	(261.737.328.454)
<b>Cuối kỳ</b>	<b>5.200.346.670.000</b>	<b>297.511.448.053</b>	<b>21.830.490.000</b>	<b>(2.500.560.000)</b>	<b>82.466.447.657</b>	<b>948.566.107.551</b>	<b>6.548.220.603.261</b>

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH  
 2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 09 năm 2020

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

### 27. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

#### 27.2 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

	Từ ngày 01/01/2020 đến 30/09/2020	Từ ngày 01/01/2019 đến 30/09/2019
<i>Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu</i>		
Số dư đầu kỳ	5.200.346.670.000	3.500.714.120.000
Phát hành mới	-	-
Phát hành cổ phiếu ESOP	-	-
Số dư cuối kỳ	<b>5.200.346.670.000</b>	<b>3.500.714.120.000</b>

#### 27.3 Cổ phiếu phổ thông

	Ngày 30 tháng 09 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
	<i>Số cổ phiếu</i>	<i>Số cổ phiếu</i>
Cổ phiếu được phép phát hành	520.034.667	520.034.667
Cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ		
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	520.034.667	520.034.667
Cổ phiếu quỹ		
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	(1.747.486)	(1.238.375)
Cổ phiếu đang lưu hành		
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	518.287.181	518.796.292
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành	10.000	10.000

#### 27.4 Lãi trên cổ phiếu

	Từ 01/07/2020 đến 30/09/2020	Từ 01/07/2019 đến 30/09/2019	Từ 01/01/2020 đến 30/09/2020	Từ 01/01/2019 đến 30/09/2019
Lợi nhuận/(lỗ) thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	100.026.101.981	350.544.801.679	(388.094.909.444)	906.931.367.140
Ảnh hưởng suy giảm do chi phí lãi vay phát sinh từ trái phiếu chuyển đổi	3.302.926.027	3.302.926.027	9.585.665.754	4.523.572.602
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	<b>103.329.028.008</b>	<b>353.847.727.706</b>	<b>(378.509.243.690)</b>	<b>911.454.939.742</b>

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH  
 2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 09 năm 2020

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

	<i>Từ 01/07/2020 đến 30/09/2020</i>	<i>Từ 01/07/2019 đến 30/09/2019</i>	<i>Từ 01/01/2020 đến 30/09/2020</i>	<i>Từ 01/01/2019 đến 30/09/2019</i>
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	518.712.679	349.821.356	518.712.679	349.821.356
Ảnh hưởng suy giảm do:				
<i>Trái phiếu có thể chuyển đổi</i>	10.459.114	8.006.022	10.459.114	8.006.022
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	529.171.793	357.827.378	529.171.793	357.827.378
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	193	1.002	(748)	2.593
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	193	989	(748)	2.547

### 28. DOANH THU

#### 28.1 Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ

	<i>Từ 01/07/2020 đến 30/09/2020</i>	<i>Từ 01/07/2019 đến 30/09/2019</i>	<i>Từ 01/01/2020 đến 30/09/2020</i>	<i>Từ 01/01/2019 đến 30/09/2019</i>
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>803.283.692.593</b>	<b>1.457.127.466.661</b>	<b>1.883.110.715.303</b>	<b>3.797.830.976.316</b>
<i>Trong đó:</i>				
Doanh thu từ bán căn hộ và đất nền	132.719.899.678	136.845.041.359	307.708.474.319	1.152.331.740.594
Doanh thu dịch vụ môi giới bất động sản	590.683.868.088	1.095.806.566.625	1.287.713.608.685	2.133.939.673.873
Doanh thu từ hợp đồng xây dựng và khác	67.513.696.908	222.231.747.100	267.012.818.096	491.751.843.688
Doanh thu dịch vụ quản lý, cho thuê và bất động sản đầu tư	12.366.227.919	2.244.111.577	20.675.814.203	19.807.718.161
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>				
Hàng bán trả lại	(6.319.758.156)	-	(6.319.758.156)	-
<b>DOANH THU THUẦN</b>	<b>796.963.934.437</b>	<b>1.457.127.466.661</b>	<b>1.876.790.957.147</b>	<b>3.797.830.976.316</b>

#### 28.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	<i>Từ 01/07/2020 đến 30/09/2020</i>	<i>Từ 01/07/2019 đến 30/09/2019</i>	<i>Từ 01/01/2020 đến 30/09/2020</i>	<i>Từ 01/01/2019 đến 30/09/2019</i>
Thu nhập từ lãi vay, tiền gửi	10.639.120.812	7.227.408.151	45.692.041.914	25.978.603.222
Lãi từ thanh lý đầu tư	-	-	2.400.869.860	219.980.650.000
Thu nhập tài chính khác	-	-	889.926.485	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>10.639.120.812</b>	<b>7.227.408.151</b>	<b>48.982.838.259</b>	<b>245.959.253.222</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH**  
 2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 09 năm 2020

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

### 29. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	<i>Từ 01/07/2020 đến 30/09/2020</i>	<i>Từ 01/07/2019 đến 30/09/2019</i>	<i>Từ 01/01/2020 đến 30/09/2020</i>	<i>Từ 01/01/2019 đến 30/09/2019</i>
Giá vốn bán căn hộ và đất nền	78.728.541.464	124.609.548.987	169.050.832.828	798.511.707.089
Giá vốn dịch vụ môi giới bất động sản	9.619.207.685	163.269.937.815	73.119.582.566	392.424.424.409
Giá vốn hợp đồng xây dựng	60.687.506.402	207.921.984.907	243.900.383.021	458.731.399.535
Giá vốn dịch vụ quản lý, cho thuê và bất động sản đầu tư	12.205.190.230	5.608.775.023	33.884.686.360	15.724.046.793
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>161.240.445.781</b>	<b>501.410.246.732</b>	<b>519.955.484.775</b>	<b>1.665.391.577.826</b>

### 30. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	<i>Từ 01/07/2020 đến 30/09/2020</i>	<i>Từ 01/07/2019 đến 30/09/2019</i>	<i>Từ 01/01/2020 đến 30/09/2020</i>	<i>Từ 01/01/2019 đến 30/09/2019</i>
Chi phí lãi vay	91.698.056.596	52.888.655.428	232.408.378.239	147.364.887.271
Lỗ từ đầu tư	-	-	526.218.430.664	-
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	2.722.462.011	3.284.041.904	13.389.149.583	7.868.846.177
Chi phí khác	-	-	1.299.281.410	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>94.420.518.607</b>	<b>56.172.697.332</b>	<b>773.315.239.896</b>	<b>155.233.733.448</b>

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

	<i>Từ 01/07/2020 đến 30/09/2020</i>	<i>Từ 01/07/2019 đến 30/09/2019</i>	<i>Từ 01/01/2020 đến 30/09/2020</i>	<i>Từ 01/01/2019 đến 30/09/2019</i>
Chi phí bán hàng	127.665.357.851	120.232.861.473	312.362.162.265	353.967.601.717
- Chi phí lương	71.743.018.222	61.573.521.908	168.469.535.213	173.832.048.338
- Chi phí môi giới và quảng cáo	28.663.309.101	39.780.898.845	84.133.726.006	122.088.723.856
- Chi phí khấu hao và hao mòn	995.958.403	589.508.299	6.394.313.689	2.517.080.733
- Chi phí khác	26.263.072.125	18.288.932.421	53.364.587.357	55.529.748.790
Chi phí quản lý doanh nghiệp	121.874.233.006	128.822.029.755	331.527.195.982	347.328.723.915
- Chi phí lương	67.192.032.855	67.487.468.935	189.577.191.169	192.120.299.157
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	26.471.557.056	21.749.005.342	75.994.249.682	63.422.928.331
- Chi phí khấu hao và hao mòn	9.590.623.120	6.656.673.938	22.766.990.769	14.704.304.061
- Chi phí lợi thế thương mại	3.487.869.312	3.055.449.576	9.598.768.464	9.166.348.728
- Chi phí dự phòng	(788.436.456)	238.892.120	(838.436.456)	935.764.931
- Chi phí khác	15.920.587.119	29.634.539.844	34.428.432.354	66.979.078.707
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>249.539.590.856</b>	<b>249.054.891.228</b>	<b>643.889.358.247</b>	<b>701.296.325.632</b>

### 32. 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.

	<i>Từ 01/07/2020 đến 30/09/2020</i>	<i>Từ 01/07/2019 đến 30/09/2019</i>	<i>Từ 01/01/2020 đến 30/09/2020</i>	<i>Từ 01/01/2019 đến 30/09/2019</i>
Thuế TNDN hiện hành	121.855.971.742	165.311.296.934	226.016.766.694	347.791.184.700
Thuế TNDN hoãn lại	(38.036.307.808)	(3.253.613.710)	(65.747.315.906)	(4.000.571.312)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>83.819.663.934</b>	<b>162.057.683.224</b>	<b>160.269.450.788</b>	<b>343.790.613.388</b>

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH  
 2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 09 năm 2020  
 (Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

### 33. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Cho kỳ kế toán từ 01/01/2020 đến 30/09/2020</i>	<i>Cho kỳ kế toán từ 01/01/2019 đến 30/09/2019</i>
Công ty CP Đầu Tư LDG	Công ty liên kết	Doanh thu dịch vụ BDS	8.176.452.948	35.663.045.552
		Nhận vốn góp hợp tác kinh doanh	-	190.866.645.000
		Nhận ký quỹ hợp đồng hợp tác kinh doanh	-	100.000.000.000
		Vốn góp hợp đồng hợp tác kinh doanh dài hạn	-	74.930.478.058

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

<i>Phải thu ngắn hạn khách hàng</i>			<i>Tại 30.09.2020</i>	<i>Tại 31.12.2019</i>
Ông Lương Trí Tú	Cổ đông	Doanh thu bán căn hộ	1.440.995.636	1.754.502.126
Ông Lương Trí Thảo	Thành viên HĐQT	Doanh thu bán căn hộ	1.385.498.784	1.661.122.641
			<b>2.826.494.420</b>	<b>3.415.624.767</b>
<i>Phải thu ngắn hạn khác</i>				
Ông Lương Trí Tú	Cổ đông	Tạm ứng Ứng tiền nhận chuyển nhượng đất	1.803.413.900	1.813.713.900 10.417.011.838
Ông Nguyễn Khánh Hưng	Phó chủ tịch HĐQT	Tạm ứng	0	398.822.600
			0	
Ông Nguyễn Trường Sơn	Phó tổng giám đốc		7.014.000.000	7.014.000.000
			<b>8.817.413.900</b>	<b>19.643.548.338</b>
<i>Phải trả ngắn hạn khác</i>				
Ông Lương Trí Thìn	Chủ tịch HĐQT	Khác	-	42.000.000
Ông Lương Trí Thảo	Thành viên HĐQT	Khác	418.284.000	418.284.000
Ông Nguyễn Trường Sơn	Thành viên HĐQT	Khác	-	50.000.000
			<b>418.284.000</b>	<b>510.284.000</b>

*Thu nhập và thù lao của các thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Ban tổng giám đốc:*

	<i>VND</i>	
	<i>Cho kỳ kế toán từ 01/01/2020 đến 30/09/2020</i>	<i>Cho kỳ kế toán từ 01/01/2019 đến 30/09/2019</i>
<b>Lương và thưởng</b>	<b>13.734.023.337</b>	<b>14.357.126.182</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH**  
2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 09 năm 2020

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

### **34. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN**

Công ty lựa chọn các bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là bộ phận báo cáo chính yếu vì rủi ro và tỷ suất sinh lời của Công ty 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 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  
2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

Mẫu số B 09a – DN  
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 09 năm 2020  
(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bảng đồng tiền khác)  
Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Tập đoàn như sau:	Loại trừ		Tổng cộng
	Dịch vụ môi giới bất động sản	Đầu tư và phát triển dự án bất động sản	Dịch vụ xây dựng và khác
<b>Vào ngày và cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2020 đến 30/09/2020</b>			
Doanh thu thuần	2.449.230.015.961	124.179.600.820	267.012.818.096 (957.311.719.574)
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài			1.883.110.715.303
Kết quả	1.407.560.891.298	114.440.304.809	23.112.435.075 (188.278.158.810)
Lợi nhuận gộp của bộ phận			1.356.835.472.372
Chi phí không phân bổ			643.889.358.247
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh			712.946.114.125
Phần lợi nhuận trong công ty liên kết			(10.584.315.801)
Doanh thu tài chính			48.982.838.259
Chi phí tài chính			773.315.239.896
Lãi khác			29.722.381.754
Lợi nhuận trước thuế			7.751.778.441
Chi phí thuế TNDN			226.016.766.694
Chi phí thuế TNDN hoãn lại			(65.747.315.906)
Lợi nhuận sau thuế			(152.517.672.347)
Lợi ích cổ đông không kiểm soát			235.577.237.097
Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ			(388.094.909.444)
Vào ngày 30 tháng 09 năm 2020			
Tài sản và nợ phải trả	9.023.002.271.849	13.119.292.016.408	965.272.099.883 (4.801.195.628.740)
Tài sản bộ phận			18.306.370.759.400
Tài sản không phân bổ			3.920.503.605.560
Tổng tài sản			22.226.874.364.960
Nợ phải trả bộ phận	4.260.404.997.877	12.015.372.868.283	925.766.156.377 (5.035.153.027.810)
Nợ phải trả không phân bổ			12.166.390.994.727
Tổng nợ phải trả			977.129.969.132
			<b>13.143.520.963.859</b>





CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH  
2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

Mẫu số B 09a - DN  
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 09 năm 2020  
(Thế hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bảng đồng tiền khác)  
Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

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

	Dịch vụ môi giới bất động sản	Đầu tư và phát triển dự án bất động sản	Dịch vụ xây dựng và khác	Loại trừ	Tổng cộng
<b>Vào ngày và cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2019 đến 30/09/2019</b>					
Doanh thu thuần	2.696.745.836.178	969.905.182.701	491.751.843.688	(360.571.886.251)	3.797.830.976.316
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	1.812.288.114.573	365.823.025.462	33.887.455.541	(79.559.197.085)	2.132.439.398.491
Lợi nhuận gộp của bộ phận					701.296.325.632
Chi phí không phân bổ					1.431.143.072.859
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh					121.930.935.283
Phần lợi nhuận trong công ty liên kết					245.959.253.222
Doanh thu tài chính					155.233.733.448
Chi phí tài chính					54.313.001.325
Lãi khác					1.698.112.529.241
Lợi nhuận trước thuế					347.791.184.700
Chi phí thuế TNDN					(4.000.571.312)
Chi phí thuế TNDN hoãn lại					1.354.321.915.852
Lợi nhuận sau thuế					447.390.548.712
Lợi ích cổ đông không kiểm soát					906.931.367.140
Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ					17.416.926.548.950
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	4.802.041.282.162	15.711.597.217.288	489.775.676.284	(3.586.487.626.784)	2.463.590.665.863
Tài sản và nợ phải trả					19.880.517.214.813
Tài sản bộ phận	3.889.730.078.801	8.283.203.618.892	476.469.241.427	(2.951.322.491.639)	9.698.080.447.481
Tài sản không phân bổ					954.615.399.248
Tổng tài sản					10.652.695.846.729
Nợ phải trả bộ phận					
Nợ phải trả không phân bổ					
Tổng nợ phải trả					

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH**  
2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

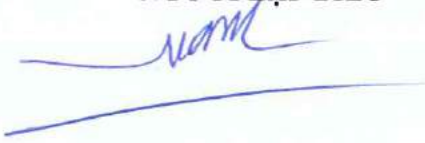
Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 09 năm 2020  
(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

### **35. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ**

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

NGƯỜI LẬP BIỂU



**NGUYỄN HUỖNH QUANG TUẤN**

KẾ TOÁN TRƯỞNG



**BÙI THANH THẢO**

Ngày ~~30~~ tháng ~~10~~ năm 2020



TỔNG GIÁM ĐỐC



**BÙI NGỌC ĐỨC**