

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Ngày 31 tháng 12 năm 2020



DAT XANH GROUP

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

MỤC LỤC

Trang

THÔNG TIN CHUNG	1
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT	3
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	7
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	8
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	10



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	Bổ nhiệm ngày 06 tháng 08 năm 2020
Ông Lương Trí Thảo	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 06 tháng 08 năm 2020
Ông Bùi Ngọc Đức	Thành viên	Bổ nhiệm 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 31 tháng 12 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 năm kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn vào ngày 31 tháng 12 năm 2020, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm 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 20 tháng 01 năm 2021

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT****QUÝ IV NĂM 2020****TAI NGÀY 31/12/2020**

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Tại 31/12/2020	Tại 31/12/2019
A. Tài sản ngắn hạn	100		19.922.474.550.398	17.066.173.125.309
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	1.779.630.924.503	793.292.599.726
1. Tiền	111		576.111.050.694	355.672.599.726
2. Các khoản tương đương tiền	112		1.203.519.873.809	437.620.000.000
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		205.684.093.506	305.739.415.870
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5	205.684.093.506	305.739.415.870
III. Các khoản phải thu	130		7.412.720.907.811	9.023.334.431.632
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	1.389.106.981.964	1.938.830.273.317
2. Trả trước cho người bán	132	7	1.241.885.951.912	894.177.558.351
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	8	486.673.700.000	659.339.899.535
5. Phải thu ngắn hạn khác	136	9	4.361.966.990.549	5.560.112.646.803
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137	10	(66.912.716.614)	(29.125.946.374)
IV. Hàng tồn kho	140	11	10.251.681.350.670	6.791.464.181.384
1. Hàng tồn kho	141		10.251.681.350.670	6.791.464.181.384
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		272.757.273.908	152.342.496.697
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	12	109.132.434.582	69.692.389.880
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		163.489.678.187	82.381.172.075
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		135.161.139	268.934.742

Các thuyết minh đính kèm là một bộ phận không tách rời của báo cáo tài chính hợp nhất

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
QUÝ IV NĂM 2020
TẠI NGÀY 31/12/2020

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Tại 31/12/2020	Tại 31/12/2019
B. Tài sản dài hạn	200		3.588.391.199.843	2.814.344.089.504
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		670.602.385.825	172.279.360.955
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	670.415.773.625	172.063.520.955
II. Tài sản cố định	220		355.093.829.173	361.641.326.887
1. Tài sản cố định hữu hình	221	13	325.199.536.442	330.163.750.695
- Nguyên giá	222		407.459.297.448	379.436.775.712
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(82.259.761.006)	(49.273.025.017)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	14	29.894.292.731	31.477.576.192
- Nguyên giá	228		41.511.368.523	38.550.037.600
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(11.617.075.792)	(7.072.461.408)
III. Bất động sản đầu tư	230	15	127.683.159.471	92.441.808.628
- Nguyên giá	231		134.590.169.244	96.898.852.370
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(6.907.009.773)	(4.457.043.742)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		645.336.810.279	75.114.948.488
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	16	645.336.810.279	75.114.948.488
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		106.500.000.000	1.184.818.253.242
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	17	500.000.000	1.078.818.253.242
2. Đầu tư khác vào công cụ vốn	253		76.000.000.000	76.000.000.000
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		-	-
4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		30.000.000.000	30.000.000.000
VI. Tài sản dài hạn khác	260		1.683.175.015.095	928.048.391.304
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	12	1.254.666.214.197	801.832.154.722
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262		190.281.979.396	36.571.033.429
3. Tài sản dài hạn khác	268	18	1.390.000.000	1.390.000.000
4. Lợi thế thương mại	269	19	236.836.821.502	88.255.203.153
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		23.510.865.750.241	19.880.517.214.813

Các thuyết minh đính kèm là một bộ phận không tách rời của báo cáo tài chính hợp nhất

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

QUÝ IV NĂM 2020

TẠI NGÀY 31/12/2020

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Tại 31/12/2020	Tại 31/12/2019
C. Nợ phải trả	300		14.379.233.138.338	10.652.695.846.729
I. Nợ ngắn hạn	310		10.379.207.516.781	7.276.583.447.080
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	20	604.014.030.522	1.186.513.733.894
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	21	2.922.869.203.460	907.818.136.727
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	22	682.187.721.824	699.386.258.859
4. Phải trả người lao động	314		148.092.134.650	113.456.584.655
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	23	456.542.789.045	472.343.371.897
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	24	46.113.130.862	36.024.397.565
8. Phải trả ngắn hạn khác	319	25	3.308.229.456.390	2.695.649.800.567
9. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	26	2.068.948.248.001	1.063.200.299.649
10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		911.553.612	911.553.612
11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		141.299.248.415	101.279.309.655
II. Nợ dài hạn	330		4.000.025.621.557	3.376.112.399.649
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
3. Phải trả dài hạn khác	337		100.671.313.835	21.168.024.271
4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	26	3.876.368.180.503	3.336.530.707.182
5. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
6. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		4.572.459.023	-
7. Dự phòng phải trả dài hạn	342		18.413.668.196	18.413.668.196

Các thuyết minh đính kèm là một bộ phận không tách rời của báo cáo tài chính hợp nhất

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
QUÝ IV NĂM 2020
TẠI NGÀY 31/12/2020

D. Nguồn vốn chủ sở hữu	400		9.131.632.611.903	9.227.821.368.084
I. Nguồn vốn chủ sở hữu	410		9.131.632.611.903	9.227.821.368.084
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	10.677.980.806	10.677.980.806
3. Vốn khác của chủ sở hữu	414	27.1	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	902.629.920.530	1.715.781.731.515
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		1.334.559.620.924	499.266.975.593
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		(431.929.700.394)	1.216.514.755.922
7. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		2.916.181.662.910	2.238.880.176.424
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		23.510.865.750.241	19.880.517.214.813

NGƯỜI LẬP BIỂU



NGUYỄN HUỲNH QUANG TUẤN

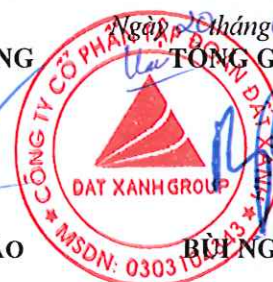
KẾ TOÁN TRƯỞNG



BÙI THANH THẢO

Ngày 31 tháng 12 năm 2021

TÔNG GIÁM ĐỐC



BÙI NGỌC ĐỨC

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

QUÝ IV NĂM 2020

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 4			
			Năm 2020	Năm 2019	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 4	Năm 2019
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	28.1	1.015.739.476,051	2.016.961.573,886	2.898.850.191,354	5.814.792.550,202
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		1.876.549,470	1.214.818,184	8.196.307,626	1.214.818,184
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		1.013.862.926,581	2.015.746.755,702	2.890.653.883,728	5.813.577.732,018
4. Giá vốn hàng bán	11	29	496.092.730,348	1.064.583.930,771	1.016.048.215,123	2.729.975.508,597
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		517.770.196,233	951.162.824,931	1.874.605.668,605	3.083.602.223,421
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	28.2	23.652,184,300	24.512.791,534	72.635,022,559	270.472,044,756
7. Chi phí tài chính	22	30	84.968,262,726	53.797,296,017	858,283,502,622	209,031,029,465
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		76.357,865,940	51.153,871,674	308,766,244,179	198,518,758,945
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24	17		27.405,536,958	(10.584,315,801)	149,336,502,241
9. Chi phí bán hàng	25	31	176,173,685,911	129,158,706,844	488,535,848,176	483,126,308,561
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	31	214,926,952,030	154,135,293,754	546,454,148,011	501,464,017,669
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		65.353,479,866	665.989,856,808	43.382,876,554	2.309,789,414,723
12. Thu nhập khác	31		53,429,533,861	30,199,877,399	109,570,449,982	125,728,345,714
13. Chi phí khác	32		52,052,599,150	5,788,533,471	78,471,133,517	47,004,000,462
14. Lợi nhuận khác	40		1.376,934,711	24,411,343,928	31,099,316,465	78,724,345,252
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		66,730,414,577	690,401,200,736	74,482,193,019	2,388,513,759,975
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	32	123,821,256,959	158,189,165,038	349,838,023,653	505,980,349,738
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	32	(83,130,750,826)	315,326,227	(148,878,066,732)	(3,685,247,085)
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		26,039,908,444	531,896,709,470	(126,477,763,902)	1,886,218,657,322
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		(43,834,790,951)	309,583,356,782	(431,929,700,394)	1,216,514,755,922
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		69,874,699,395	222,313,352,688	305,451,936,492	669,703,901,400
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	27.4		596	(833)	2,672
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	27.4		(85)	593	2,653

NGƯỜI LẬP BIỂU



NGUYỄN HUỖNH QUANG TUẤN

KẾ TOÁN TRƯỞNG



BÙI THANH THẢO

TÔNG GIẢM ĐỐC



BÙI NGỌC ĐỨC

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(THEO PHƯƠNG PHÁP GIÁN TIẾP)
 QUÝ IV NĂM 2020

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 4	
			Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
<i>1. Lợi nhuận trước thuế</i>	01		74.482.193.019	2.388.513.759.975
<i>2. Điều chỉnh các khoản</i>			886.882.188.344	47.983.461.801
Khấu hao TSCĐ	02	13, 14, 15, 19	56.555.117.901	38.992.516.975
Các khoản dự phòng	03		35.167.641.825	(2.919.042.176)
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		464.789.681.355	(197.121.042.463)
Chi phí lãi vay	06	30	330.369.747.263	209.031.029.465
Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
<i>3. Lợi nhuận từ HĐ kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</i>	08		961.364.381.363	2.436.497.221.776
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		1.260.441.053.048	(2.354.916.092.232)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(3.223.169.530.342)	(2.038.417.677.731)
Tăng, giảm các khoản phải trả	11		1.896.465.202.598	1.266.217.922.268
Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(484.027.138.433)	(683.834.373.551)
Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	330.019.350.000
Tiền lãi vay đã trả	14		(287.415.220.993)	(193.411.384.271)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	22	(419.403.779.590)	(337.164.635.388)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(65.479.213.266)	(70.762.470.063)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</i>	20		(361.224.245.616)	(1.645.772.139.192)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		(89.360.017.377)	(228.316.126.199)
Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TS DH khác	22		1.792.215.188	404.545.455
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(785.467.694.528)	(941.843.300.300)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		1.058.229.216.427	-
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(1.581.439.016.253)	(681.408.463.538)
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		570.310.859.495	407.270.425.000
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		72.761.471.062	30.962.918.887
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</i>	30		(753.172.965.986)	(1.412.930.000.695)

Các thuyết minh đính kèm là một bộ phận không tách rời của báo cáo tài chính hợp nhất


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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
(THEO PHƯƠNG PHÁP GIÁN TIẾP)
QUÝ IV NĂM 2020

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 4	
			Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		1.017.525.872.475	1.636.225.952.000
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	4.921.217.080.746	3.876.280.851.713
Tiền trả nợ gốc vay	34	26	(3.398.085.457.729)	(2.339.661.522.607)
Tiền chi trả nợ thuế tài chính	35		-	-
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(430.950.632.113)	(479.421.850.060)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		2.100.735.536.379	2.693.423.431.046
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		986.338.324.777	(365.278.708.841)
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	1.779.630.924.503	793.292.599.726

Ngày 20 tháng 01 năm 2021

NGƯỜI LẬP BIỂU



NGUYỄN HUỲNH QUANG TUẤN

KẾ TOÁN TRƯỞNG



BÙI THANH THẢO

TỔNG GIÁM ĐỐC



BÙI NGỌC ĐỨC



DAT XANH GROUP

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

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

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 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 (“GCNĐKKD”) 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 31 tháng 12 năm 2020 là: 4.568 (Ngày 31 tháng 12 năm 2019: 4.219).

Cơ cấu tổ chức

Cơ cấu tổ chức của Công ty bao gồm 68 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

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 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
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**

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 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
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 thông 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
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 thông tin	Đang hoạt động	54.00
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**

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 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	51.00
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	51.00
42. Công ty Cổ Phần Bất Động Sản Bắc Bộ	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51.00
43. Công ty Cổ Phần Dịch Vụ Tài Chính Bất Động Sản	Dịch vụ tài chính	Đang hoạt động	60.00
44. Công ty Cổ Phần Dịch Vụ Và Đầu Tư Địa Ốc Bình Thuận	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51.00
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	51.00
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	59.00
48. Công ty CP BĐS Đất Xanh Plus	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	55.00
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	51.00
53. Công ty CP BĐS Linkhouse Miền trung	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51.00
54. Công ty CP BĐS Linkhouse Tây Nam	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51.00
55. Công ty CP BĐS Linkhouse Nghĩa Kỳ	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	69.00
56. Công ty CP Công Nghệ Cocome	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51.00

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 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 Ecohome	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100
58. Công ty CP BĐS Kết Nối	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51.00
59. Công ty CP BĐS Unihomes	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51.00
60. Công ty TNHH Đầu Tư Xây Dựng Ngọc Lê	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	75.00
61. Công ty CP BĐS Unihomes Miền Nam	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51.00
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
64. Công ty Cổ Phần Đầu Tư BĐS Gia Long	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100
65. Công ty Cổ Phần Đầu Tư Kinh Doanh BĐS Đông Nam Bộ	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100
66. Công ty Cổ Phần Hùng Vương	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51.00
67. Công ty Cổ Phần Địa Ốc Indochine	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100
68. Công Ty Cổ Phần Dịch Vụ Và Đầu Tư Bất Động Sản Kinh Bắc	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51.00

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính hợp nhất năm 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 năm 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);

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 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

- 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 năm 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

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 năm 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 năm bao gồm báo cáo tài chính năm của Công ty và các công ty con cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 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 năm 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 năm 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 năm 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 năm.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 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

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

3.2 Hàng tồn kho

Hàng hóa bất động sản

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

- Chi phí tiền sử dụng đất và tiền thuê đất;
- Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu; và
- Chi phí lãi vay, chi phí tư vấn, thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, phí tư vấn, 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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 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

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 năm theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

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

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 năm 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 phần 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 năm.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 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

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 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 năm 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 năm:

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 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

hoặc đã thừa nhận và các công cụ vốn do bên mua phát hành để đòi 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 năm. Sau ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định giá trị bằng nguyên giá trừ đi giá trị phân bổ lũy kế. Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích được ước tính là mười (10) năm. Định kỳ công ty mẹ phải đánh giá tồn 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 cần 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.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 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

3.13 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.

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 năm.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 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

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.

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 năm 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 năm 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 năm 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.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 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

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 năm 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 năm.

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

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

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 năm 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 cấu phần nợ và cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi theo phương pháp lãi suất thực tế. Phần nợ gốc được ghi nhận là nợ phải trả, cấu phần vốn (quyền chọn cổ phiếu) được ghi nhận là vốn chủ sở hữu. Sau ghi nhận ban đầu, định kỳ

DAT XANH * J.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 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 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, cấu 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.

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Tiền mặt	13.492.497.656	5.819.559.290
Tiền gửi ngân hàng	562.618.553.038	349.853.040.436
Các khoản tương đương tiền (*)	1.203.519.873.809	437.620.000.000
TỔNG CỘNG	1.779.630.924.503	793.292.599.726

(*) 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.

	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Tiền gửi có kỳ hạn	205.684.093.506	305.739.415.870
TỔNG CỘNG	205.684.093.506	305.739.415.870

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Công ty CP Tập Đoàn Đầu Tư Và Thương Mại Thăng Long	21.841.260.706	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 Đầu Tư Và Kinh Doanh Địa Ốc Minh Bình	154.402.487.531	169.402.487.531
Công ty CP Bắc Phước Kiến	65.629.886.721	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 cổ phần Đầu Tư Xây Dựng Thương Mại Cơ Hội Mới	8.884.084.033	10.032.105.661

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 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 MTV Setia Lái Thiêu	79.609.740.873	-
Các khách hàng khác	918.175.989.141	1.538.401.729.616
TỔNG CỘNG	1.389.106.981.964	1.938.830.273.317

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>
Công ty Cổ Phần Địa Ốc Sài Gòn	564.864.845.685	435.562.260.000
Tổng Công ty Xây Dựng Thủy Lợi 4	91.490.048.921	91.490.048.921
Công Ty TNHH Xây Dựng - Thương Mại Khải Thành	8.354.621.400	-
Công ty Cổ Phần Xây Lắp Và Phát Triển Nhà HUD 3.3	4.842.400.045	5.186.620.833
Công ty Cổ Phần Xây Dựng Và Thương Mại VT	7.670.222.704	16.740.672.529
Công ty CP Constrexim số 1	24.934.705.194	-
Công Ty TNHH Địa Ốc Thu Đại Thành	30.900.000.000	-
Sở Tài Chính Quảng Bình	116.577.025.000	-
Công ty Cổ Phần Xây Dựng Phước Thành	2.624.916.781	-
Công ty Cổ Phần TD ĐT Và TM Thăng Long	158.128.975.466	208.152.975.385
Các khách hàng khác	231.498.190.716	137.044.980.683
TỔNG CỘNG	1.241.885.951.912	894.177.558.351

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY

	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>
Cho vay	486.673.700.000	659.339.899.535
TỔNG CỘNG	486.673.700.000	659.339.899.535

Các khoản vay ngắn hạn được chi tiết như sau:

	<i>Ngày 31 tháng 12 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	Tín chấp
Công ty TNHH Địa Ốc Thu Đại Thành	673.700.000	Tín chấp
Cộng	486.673.700.000	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 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

9. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

Ngắn hạn

	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Ký quỹ, ký cược cho các hợp đồng tiếp thị và phân phối dự án bất động sản	2.818.816.730.246	2.956.608.303.046
- Dự án khu đô thị Đất Quảng Riverside	752.990.401.153	769.000.000.000
- Dự án Lộc Phát	-	286.952.350.000
- Dự án Green Pearl Bắc Ninh	211.400.870.664	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
- Dự án Phú Mỹ An	163.564.902.196	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	79.595.124.741	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	54.779.161.038	146.680.697.000
- Dự án Ven Sông Tắc	147.826.256.000	150.443.665.298
- Dự án KDC Tam Hiệp	-	60.000.000.000
- Dự án Sài Đồng	19.998.468.674	201.860.462.785
- Dự án Kim Đình 4	70.000.000.000	-
- Các dự án khác	1.015.845.476.940	684.720.235.590
Vốn góp của các hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HDHTKD")	564.454.008.494	871.223.204.666
- Công ty CP Vina Holding	71.000.000.000	71.000.000.000
- Công ty CP Địa Ốc Sài Gòn	-	129.302.585.685
- Công Ty Cổ Phần Grand Property	217.382.257.533	579.360.000.000
- Khác	276.071.750.961	91.560.618.981
Tạm ứng đầu tư	146.090.119.050	544.423.618.750
- Công ty Cổ Phần Đầu Tư Và Thương Mại Việt Tin	48.600.000.000	48.600.000.000
-LDG	-	489.740.000.000
-Khác	97.490.119.050	6.083.618.750
Tạm ứng nhân viên	175.056.263.540	314.219.049.982
Phải thu lãi vay	17.499.994.184	21.050.849.782
Thu hộ tiền khách hàng đặt cọc mua căn hộ	-	-
Khác	640.049.875.036	852.587.620.577
	4.361.966.990.549	5.560.112.646.803

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 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

Dài hạn

	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>
Vốn góp hợp đồng hợp tác kinh doanh	586.212.000.000	167.727.506.018
Ký quỹ, ký cược	43.558.473.611	2.720.063.000
Khác	40.645.300.014	1.615.951.937
	670.415.773.625	172.063.520.955
TỔNG CỘNG	5.032.382.764.174	5.732.176.167.758

10. DỰ PHÒNG PHẢI THU NGẮN HẠN KHÓ ĐÒI

	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>
Dự phòng các khoản phải thu	48.425.894.571	11.239.124.331
Dự phòng các khoản đặt cọc, ký quỹ	9.004.886.323	8.754.886.323
Dự phòng trả trước cho người bán	9.481.935.720	9.131.935.720
TỔNG CỘNG	66.912.716.614	29.125.946.374
Số đầu kỳ	29.125.946.374	26.000.758.435
<i>Dự phòng trích lập trong kỳ</i>	43.479.224.303	7.114.060.597
<i>Dự phòng tăng do mua lại công ty con</i>	(2.619.128.415)	-
<i>Hoàn nhập dự phòng trong kỳ</i>	(3.073.325.648)	(3.988.872.658)
Số cuối kỳ	66.912.716.614	29.125.946.374

11. HÀNG TỒN KHO

	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>
Bất động sản dở dang (i)	9.668.394.902.602	6.442.659.029.053
Bất động sản thành phẩm	47.590.171.659	47.557.988.201
<i>- Dự án An Viên</i>	4.235.209.583	4.235.209.583
<i>- Dự án Sunview</i>	2.082.648.953	2.082.648.953
<i>- Dự án Luxgarden</i>	29.291.978.221	29.292.044.763
<i>- Dự án Khu dân cư nút giao thông Phó Đức Chính Và Ngô Quyển</i>	11.980.334.902	11.948.084.902
Bất động sản hàng hoá	253.057.071.791	138.891.881.864
Các công trình xây dựng dở dang	262.291.725.150	149.540.103.421
Nguyên vật liệu xây dựng	17.220.673.087	8.983.568.183

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 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

Hàng hóa	1.019.790.130	848.797.990
Công cụ, dụng cụ	2.107.016.251	2.982.812.672

TỔNG CỘNG**10.251.681.350.670 6.791.464.181.384**

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

-

GIÁ TRỊ THUẦN**10.251.681.350.670 6.791.464.181.384**

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

	<i>VND</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>
Dự án Tuyên Sơn	323.535.788.444	312.399.630.631
Dự án Hiệp Bình Phước - Thủ Đức	111.644.950.104	111.608.962.654
Dự án Opal Boulevard	1.199.771.339.656	500.888.501.677
Dự án ST Moritz (Opal Skyview)	188.564.396.858	113.183.609.626
Dự án C1	49.159.657.665	48.051.898.701
Dự án Lakeside	44.740.214.823	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	1.558.225.957.684	1.558.629.876.118
Dự án One River - Phú Mỹ An	116.754.823.267	90.335.247.902
Dự án Phố Mơ	382.581.840.472	381.529.162.020
Dự án Hàm Thuận Bắc	227.300.167.185	-
Dự án khu dân cư Gold Hill	1.728.059.186	1.474.985.429
Dự án Opal Skyline	194.191.464.081	178.211.461.329
Dự án La maison	488.882.586.666	431.217.821.337
Dự án Gem Skype world	3.553.321.555.191	1.572.442.205.061
Dự án khu dân cư Yên Thanh	162.016.521.085	159.891.916.127
Dự án City View	143.309.499.173	140.236.813.494
Dự án Lavela Garden	95.256.972.118	-
Khác	93.355.638.481	21.562.355.984
TỔNG CỘNG	9.668.394.902.602	6.442.659.029.053

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

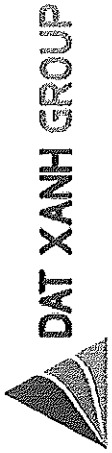
Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2020
 (Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)
 Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

Chi phí lãi vay vốn hóa

Trong kỳ, Tập đoàn đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là: 359.441.262.069 VND (kỳ kế toán kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2019: 144.135.057.532 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>VND</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>
Ngắn hạn		
Chi phí hoa hồng môi giới	90.059.228.118	43.048.458.663
Công cụ, dụng cụ	6.330.103.984	10.601.238.577
Chi phí thuê văn phòng	1.651.698.899	10.045.711.041
Khác	11.091.403.581	5.996.981.599
	109.132.434.582	69.692.389.880
Dài hạn		
Chi phí hoa hồng môi giới. nhà mẩu	1.183.929.451.907	731.726.840.296
Công cụ, dụng cụ	19.635.537.573	21.831.023.522
Chi phí sửa chữa văn phòng	11.463.102.441	13.629.636.532
Khác	39.638.122.276	34.644.654.372
	1.254.666.214.197	801.832.154.722
TỔNG CỘNG	1.363.798.648.779	871.524.544.602



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

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

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 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 CỔ ĐỊNH HỮU HÌNH

	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
Nguyên giá:						
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	-	-	10.483.066.664	1.884.416.820	-	12.367.483.484
Thanh lý công ty con	(136.309.000)	(338.723.636)	(3.418.596.362)	(163.560.581)	-	(4.057.189.579)
Mua trong kỳ	2.501.914.386	4.311.048.124	13.601.517.559	1.511.355.956	7.200.000	21.933.036.025
Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Thanh lý	-	-	(2.148.963.466)	(31.272.728)	(40.572.000)	(2.220.808.194)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	257.470.309.075	23.587.519.969	95.866.193.845	27.423.715.021	3.111.559.538	407.459.297.448
Giá trị khấu hao lũy kế:						
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	-	-	(3.997.917.210)	(559.892.736)	-	(4.557.809.946)
Thanh lý công ty con	19.215.444	83.163.078	1.249.193.589	51.534.209	-	1.403.106.320
Khấu hao trong kỳ	(10.765.056.070)	(2.287.904.346)	(11.244.772.243)	(5.304.510.281)	(658.382.429)	(30.260.625.369)
Chuyển từ xây dựng cơ bản	-	-	-	-	-	-
Tăng khác	-	-	-	-	-	-
Thanh lý	-	-	375.005.678	31.272.728	22.314.600	428.593.006
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	(17.177.828.334)	(7.086.058.212)	(43.610.125.991)	(12.655.094.587)	(1.730.653.882)	(82.259.761.006)
Giá trị còn lại						
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 31 tháng 12 năm 2020	240.292.480.741	16.501.461.757	52.256.067.854	14.768.620.434	1.380.905.656	325.199.536.442



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

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

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 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:	Quyền sử dụng đất	Phần mềm	Trang web	Khác	Tổng cộng
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	13.604.427.761	23.805.710.234	657.166.005	482.733.600	38.550.037.600
Mua lại công ty con	-	631.471.190	-	-	631.471.190
Thanh lý công ty con	-	(531.000.000)	-	-	(531.000.000)
Mua trong kỳ	608.571.474	2.204.288.259	-	48.000.000	2.860.859.733
Giảm do thanh lý công ty con	-	-	-	-	-
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	14.212.999.235	26.110.469.683	657.166.005	530.733.600	41.511.368.523
Giá trị hao mòn lũy kế:					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	-	(6.047.894.547)	(642.166.017)	(382.400.844)	(7.072.461.408)
Mua lại công ty con	-	(160.204.944)	-	-	(160.204.944)
Thanh lý công ty con	-	120.566.671	-	-	120.566.671
Khấu hao trong kỳ	-	(4.446.395.058)	(14.999.988)	(43.581.065)	(4.504.976.111)
Giảm do thanh lý công ty con	-	-	-	-	-
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	-	(10.533.927.878)	(657.166.005)	(425.981.909)	(11.617.075.792)
Giá trị còn lại:					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	13.604.427.761	17.757.815.687	14.999.988	100.332.756	31.477.576.192
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	14.212.999.235	15.576.541.805	-	104.751.691	29.894.292.731



DAT XANH GROUP

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 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 31 tháng 12 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 (*)	96.228.614.016	60.987.263.173
TỔNG CỘNG	127.683.159.471	92.441.808.628

(*) Bất động sản đầu tư cho thuê

Nguyên giá:

	Nhà cửa vật kiến trúc
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	65.444.306.915
Tăng trong kỳ	40.007.098.909
Giảm trong kỳ	(2.315.782.035)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	103.135.623.789
Giá trị khấu hao lũy kế:	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	(4.457.043.742)
Khấu hao trong kỳ	(2.522.398.686)
Giảm trong kỳ	72.432.655
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	(6.907.009.773)
Giá trị còn lại:	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	60.987.263.173
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	96.228.614.016

16. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Dự án Opal Tower	33.012.209.774	28.004.645.868
Dự án Sân Golf và khu biệt thự sinh thái	566.007.175.279	-
Chi phí dự án khác	46.317.425.226	47.110.302.620
TỔNG CỘNG	645.336.810.279	75.114.948.488

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 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 31 tháng 12 năm 2020		Vào Ngày 31 tháng 12 năm 2019	
		Tỷ lệ biểu quyết (%)	Giá trị ghi số	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Giá trị ghi số
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	-	-
TỔNG CỘNG			500.000.000		1.078.818.253.242

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	500.000.000
Giảm do thanh lý khoản đầu tư	(496.516.210.000)
Số dư cuối kỳ	<u>500.000.000</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	-

Giá trị còn lại

Số dư đầu kỳ	<u>1.078.818.253.242</u>
Số dư cuối kỳ	<u>500.000.000</u>

18. TÀI SẢN DÀI HẠN KHÁC

	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Dự án Bàu Bàng	1.390.000.000	1.390.000.000
TỔNG CỘNG	1.390.000.000	1.390.000.000



DAT XANH GROUP

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 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

19. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

Nguyên giá:

Số đầu kỳ	122.217.983.114
Phát sinh từ hợp nhất kinh doanh	167.871.343.343
Số cuối kỳ	<u>290.089.326.457</u>

Phân bổ lũy kế:

Số đầu kỳ	(33.962.779.961)
Phân bổ trong kỳ	(19.289.724.994)
Số cuối kỳ	<u>(53.252.504.955)</u>

Giá trị còn lại

Số đầu kỳ	88.255.203.153
Số cuối kỳ	<u><u>236.836.821.502</u></u>

20. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Công ty TNHH Xây Dựng Bình Định	14.855.433.973	33.303.115.283
Công ty TNHH Xây Dựng Thương Mại Dịch Vụ An Thiên Phú	11.391.362.490	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	-	1.899.490.724
Công ty Cổ Phần Vật Tư Thiết Bị Và Đầu Tư Xây Dựng M.E.I	26.379.845.523	38.129.044.052
Công ty CP Siêu Thị Vật Liệu Xây Dựng Thế Giới Nhà	11.282.797.190	11.191.341.000
Công ty Vinaconex 25	25.179.009.936	33.259.722.939
Công ty TNHH Kim Hưng Phát	37.790.284.704	55.444.440.569
Công ty TNHH Xây Dựng Trung Quốc (Đông Nam Á)	62.387.095.516	1.511.336.841
Công ty TNHH Đầu Tư Và Phát Triển Du Lịch Khang Hưng	7.022.417.430	657.770.771.665
Khác	391.919.577.236	314.180.906.971
TỔNG CỘNG	<u>604.014.030.522</u>	<u>1.186.513.733.894</u>

21. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Cá nhân mua căn hộ trả tiền trước	2.768.291.310.765	771.387.233.574
Khách hàng khác trả tiền trước	154.577.892.695	136.430.903.153
TỔNG CỘNG	<u>2.922.869.203.460</u>	<u>907.818.136.727</u>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 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

22. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	VND					
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>	<i>Tăng do mua công ty con</i>	<i>Số phải nộp trong kỳ</i>	<i>Số đã nộp trong kỳ</i>	<i>Giảm do thanh lý công ty con</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>
Thuế giá trị gia tăng	155.009.874.482	6.335.378.402	432.154.866.122	402.879.907.016	1.231.415.982	189.388.796.008
Thuế thu nhập doanh nghiệp	515.680.026.374	16.370.047.276	349.838.023.653	419.403.779.590	11.009.881.897	451.474.435.816
Thuế thu nhập cá nhân	27.858.974.205	5.662.142.582	105.743.062.745	100.878.696.030	1.945.576.993	36.439.906.509
Khác	837.383.798	39.860.905	42.740.305.156	38.694.643.301	38.323.066	4.884.583.492
TỔNG CỘNG	699.386.258.859	28.407.429.165	930.476.257.675	961.857.025.937	14.225.197.938	682.187.721.824

23. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>
Chi phí xây dựng của các dự án	239.871.801.086	367.723.201.538
Chi phí lãi vay	107.284.062.467	64.329.536.197
Phí môi giới	19.317.021.111	18.658.158.584
Khác	90.069.904.381	21.632.475.578
TỔNG CỘNG	456.542.789.045	472.343.371.897

24. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>
Doanh thu từ dịch vụ bất động sản	44.709.639.560	33.693.814.826
Doanh thu khác	1.403.491.302	2.330.582.739
TỔNG CỘNG	46.113.130.862	36.024.397.565
Trong đó:		
<i>Ngắn hạn</i>	46.113.130.862	36.024.397.565
<i>Dài hạn</i>	-	-

25. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>
Thu hộ tiền cho chủ đầu tư dự án	2.650.517.291.900	1.252.262.762.886
Phải trả các khoản đầu tư	73.286.114.777	72.825.144.248
Thu hộ phí bảo trì các dự án	432.296.199	816.310.574
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	133.694.267.953	1.178.372.888.814
Phải trả cổ tức	82.648.427	84.018.852

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 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

Phải trả tiền đặt cọc mua căn hộ	-	45.201.724.505
Nhận vốn góp từ HĐHTKD	274.973.762.991	90.866.645.000
Khác	175.243.074.143	55.220.305.688
TỔNG CỘNG	3.308.229.456.390	2.695.649.800.567

26. VAY

Tình hình tăng giảm các khoản vay như sau:

	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Ngắn hạn	2.068.948.248.001	1.063.200.299.649
<i>Vay ngân hàng (Thuyết minh số 26.1)</i>	<i>563.223.113.365</i>	<i>846.447.318.178</i>
<i>Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả (Thuyết minh số 26.2)</i>	<i>61.584.015.286</i>	<i>216.752.981.471</i>
<i>Trái phiếu (Thuyết minh số 26.3)</i>	<i>1.434.744.801.350</i>	-
<i>Vay cá nhân khác</i>	<i>9.396.318.000</i>	-
Dài hạn	3.876.368.180.503	3.336.530.707.182
<i>Vay ngân hàng (Thuyết minh số 26.4)</i>	<i>145.375.946.069</i>	<i>63.787.175.709</i>
<i>Trái phiếu (Thuyết minh số 26.5)</i>	<i>3.730.992.234.434</i>	<i>3.272.743.531.473</i>
TỔNG CỘNG	5.945.316.428.504	4.399.731.006.831

Tình hình tăng giảm các khoản vay như sau:

	Kỳ này	Kỳ trước
		VND
Số đầu kỳ	4.399.731.006.831	2.865.820.538.726
Vay	4.943.562.571.161	3.876.280.851.713
Tăng do mua công ty con	1.136.230.000	-
Trả nợ gốc vay	(3.398.085.457.729)	(2.339.661.522.607)
Giảm do thanh lý công ty con	(285.934.428)	-
Chi phí phát hành trái phiếu	(22.345.490.415)	(13.993.557.851)
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	21.603.503.084	11.284.696.850
Số cuối kỳ	5.945.316.428.504	4.399.731.006.831

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

26.1 Các khoản vay ngắn hạn ngân hàng

Ngân hàng	Vào ngày 31.12.2020	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Hình thức đảm bảo
-----------	------------------------	----------------	--------------	-------------------

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 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

Khoản vay 1	8.281.233.356	Từ ngày 5 tháng 8 năm 2021 đến ngày 15 tháng 12 năm 2021	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh TP.HCM				
Khoản vay 1	56.000.000.000	Từ ngày 10 tháng 9 năm 2020 đến ngày 10 tháng 9 năm 2021	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam - Chi nhánh KCN Biên Hòa				
Khoản vay 1	72.000.000.000	Ngày 18 tháng 1 năm 2021	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thăng Long				
Khoản vay 1	73.700.000.000	Từ ngày 20 tháng 6 năm 2021 đến ngày 30 tháng 12 năm 2021	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bắc Hà				
Khoản vay 1	28.587.031.169	Từ ngày 18 tháng 9 năm 2021 đến ngày 31 tháng 12 năm 2021	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong - Chi nhánh Hai Bà Trưng				
Khoản vay 1	45.752.500.000	Từ ngày 24 tháng 8 năm 2021 đến ngày 21 tháng 12 năm 2021	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng - Hội Sở				
Khoản vay 1	38.615.306.688	Từ ngày 26 tháng 11 năm 2021 đến ngày 25 tháng 12 năm 2021	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần ACB - Phòng Giao Dịch Thị Nghè				
Khoản vay 1	28.670.992.000	Ngày 5 tháng 1 năm 2021	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam				
Khoản vay 1	20.876.318.000	Từ ngày 26 tháng 04 năm 2021 đến ngày 25 tháng 06 năm 2021	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam				

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 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

Khoản vay 1	82.023.097.430	Từ ngày 30 tháng 5 năm 2020 đến ngày 30 tháng 06 năm 2021	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Khoản vay 2	41.743.508.075	Từ ngày 05 tháng 3 năm 2020 đến ngày 30 tháng 06 năm 2021	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng Liên doanh Việt Nga – Chi nhánh Đà Nẵng Khoản vay 1	66.973.126.647	Từ ngày 11 tháng 6 năm 2021 đến ngày 30 tháng 7 năm 2021	Tài trợ dự án	Thế chấp
Tổng cộng	<u>563.223.113.365</u>			
26.2 Các khoản vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả				
<i>Ngân hàng</i>		<i>Vào ngày</i>	<i>Kỳ hạn trả gốc</i>	<i>Mục đích vay</i>
		<i>31.12.2020</i>		<i>Hình thức đảm bảo</i>
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong - Chi nhánh Cần Thơ Khoản vay 1	243.000.000	Ngày 23 tháng 05 năm 2024	Mua tài sản	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam Khoản vay 1	60.000.000.000	Ngày 10 tháng 07 năm 2023	Tài trợ dự án	Thế chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong - Chi nhánh Nghệ An Khoản vay 1	149.000.010	Từ ngày 06 tháng 01 năm 2021 đến ngày 06 tháng 01 năm 2023	Mua tài sản	Thế chấp
Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam - Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh Khoản vay 1	162.000.000	Từ ngày 10 tháng 12 năm 2020 đến ngày 10 tháng 11 năm 2025	Mua phương tiện vận tải	Thế chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong - Chi nhánh Cửu Long Khoản vay 1	85.350.000	Từ ngày 18 tháng 6 năm 2020 đến ngày 18 tháng 6 năm 2027	Mua phương tiện vận tải	Thế chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong - Chi nhánh Hai Bà Trưng Khoản vay 1	770.635.276	Từ ngày 20 tháng 7 năm 2020 đến ngày 26 tháng 7 năm 2026	Mua phương tiện vận tải	Thế chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam				

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 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

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
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Nam Đà Nẵng Khoản vay 1	26.930.000	Ngày 28 tháng 01 năm 2021	Mua tài sản	Thế chấp
Tổng cộng	61.584.015.286			

26.3 Trái phiếu ngắn hạn

Tổ chức thu xếp phát hành	Ngày phát hành	Giá trị	Kỳ hạn	Mục đích
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng Trái phiếu 1;2;3	Ngày 23 tháng 10 năm 2019	750.000.000.000	Từ 2 năm đến 3 năm	Tài trợ cho dự án đang triển khai
Tổng cộng		750.000.000.000		
Công ty Cổ phần Chứng khoán Công Thương Việt Nam Trái phiếu 1	Ngày 24 tháng 12 năm 2020	120.000.000.000	1 năm	Tài trợ dự án
Chi phí phát hành trái phiếu		(215.454.545)		
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu		16.573.427		
Tổng cộng		119.801.118.882		
Công ty CP Chứng Khoán Kiệt Thiết Trái phiếu 1	Ngày 28 tháng 02 năm 2020	100.000.000.000	1 năm	Bổ sung vốn lưu động
Chi phí phát hành trái phiếu		(1.450.000.000)		
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu		1.208.333.330		
Tổng cộng		99.758.333.330		
Công ty Cổ Phần Chứng Khoán SSI Trái phiếu 1	Ngày phát hành	74.000.000.000	2 năm	Bổ sung vốn lưu động
Trả nợ gốc		(22.200.000.000)		
Chi phí phát hành trái phiếu	Ngày 03 tháng 07 năm 2019	(2.350.000.000)		
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu		1.664.583.366		
Tổng cộng		51.114.583.366		

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 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

Trái phiếu 2		50.000.000.000	2 năm	Bổ sung vốn lưu động
Trả nợ gốc		(22.200.000.000)		
Chi phí phát hành trái phiếu	Ngày 30 tháng 08 năm 2019	(1.700.000.000)		
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu		1.133.333.328		
Tổng cộng		27.233.333.328		
Ngân hàng TMCP Tiên Phong				
Trái phiếu 1		500.000.000.000	4 năm	Bổ sung vốn lưu động
Trả nợ gốc		(340.000.000.000)		
Chi phí phát hành trái phiếu	Ngày 22 tháng 12 năm 2017	(12.404.545.454)		
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu		9.303.409.087		
Tổng cộng		156.898.863.633		
Trái phiếu hoán đổi				
Công ty CP Chứng Khoán Bản Việt	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		1.882.126.662		
Tổng cộng		229.938.568.811		
Tổng cộng		1.434.744.801.350		

26.4 Các khoản vay dài hạn ngân hàng

Ngân hàng	Vào ngày	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Hình thức đảm bảo
	31.12.2020			
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong - Chi nhánh Nghệ An				
Khoản vay 1	211.083.319	Từ ngày 06 tháng 01 năm 2021 đến ngày 06 tháng 01 năm 2023	Mua tài sản	Thế chấp
Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam - Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh				
Khoản vay 1	634.500.000	Từ ngày 10 tháng 12 năm 2020 đến ngày 10 tháng 11 năm 2025	Mua tài sản	Thế chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong - Chi nhánh Cửu Long				
Khoản vay 1	636.150.000	Từ ngày 18 tháng 6 năm 2020 đến	Mua tài sản	Thế chấp

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 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

Khoản vay 2	18.900.000	ngày 18 tháng 6 năm 2027 Từ ngày 18 tháng 6 năm 2020 đến ngày 18 tháng 6 năm 2025	Mua tài sản	Thế chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong - Chi nhánh Hai Bà Trưng Khoản vay 1	3.138.729.432	Từ ngày 20 tháng 7 năm 2020 đến ngày 26 tháng 7 năm 2026	Mua tài sản	Thế chấp
Khoản vay 2	149.333.318	Từ ngày 20 tháng 7 năm 2020 đến ngày 21 tháng 2 năm 2022	Mua tài sản	Thế chấp
Ngân hàng Tiên Phong Khoản vay 1	587.250.000	Ngày 23 tháng 05 năm 2024	Mua tài sản	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam Khoản vay 1	140.000.000.000	Ngày 10 tháng 07 năm 2023	Tài trợ dự án	Thế chấp
TỔNG CỘNG	<u>145.375.946.069</u>			

26.5 Trái phiếu phát hành					
Tổ chức thu xếp phát hành		Ngày phát hành	Giá trị	Kỳ hạn	Mục đích
Công ty CP Chứng Khoán VNDIRECT					
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			312.499.998		
Tổng cộng			49.062.499.998		
Trái phiếu 2	Ngày 22 tháng 06 năm 2020	68.000.000.000	2 năm	Tài trợ dự án	
Trái phiếu 3	Ngày 23 tháng 06 năm 2020	50.000.000.000	2 năm	Tài trợ dự án	
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			625.000.002		
Tổng cộng			98.125.000.002		
Trái phiếu 5	Ngày 24 tháng 06 năm 2020	100.000.000.000	2 năm	Tài trợ dự án	
Chi phí phát hành trái phiếu			(2.500.000.000)		
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu			625.000.002		
Tổng cộng			98.125.000.002		
Trái phiếu 6	Ngày 28 tháng 07 năm 2020	100.000.000.000	2 năm	Tài trợ dự án	



DAT XANH GROUP

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 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

Trái phiếu 7	Ngày 28 tháng 07 năm 2020	32.000.000.000	2 năm	Tài trợ dự án
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng Trái phiếu 4;5;6;7	Ngày 23 tháng 10 năm 2019	1.698.000.000.000	2-3 năm	Tài trợ dự án
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng Trái phiếu 1;2;3;4;5;6;7	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		4.729.734.432		
		1.537.679.734.432		
TỔNG CỘNG		<u>3.730.992.234.434</u>		



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

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

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 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

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	Quy đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Cho kỳ kế toán kết thúc							
31.12.2019							
Đầu kỳ	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
Cổ tức bằng cổ phiếu	769.559.160.000	-	6.530.490.000	-	-	(776.089.650.000)	-
Tăng vốn trong kỳ	874.553.390.000	(190.000.000)	-	-	-	-	874.363.390.000
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	-	1.216.514.755.922	1.216.514.755.922
Quy khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	-	(83.621.303.180)	(83.621.303.180)
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)	(17.497.618.257)	(17.980.027.480)
Chương trình lựa chọn cho người lao động	55.520.000.000	-	-	-	-	(55.520.000.000)	-
Cuối kỳ	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
Cho kỳ kế toán kết thúc							
31.12.2020							
Đầu kỳ	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	-	-	15.300.000.000	-	-	(15.300.000.000)	-
Lãi (lỗ) trong năm	-	-	-	-	-	(431.929.700.394)	(431.929.700.394)
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	-	24.361.568.318	(24.361.568.318)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	(78.907.007.358)	(78.907.007.358)
Giảm do thay đổi tỷ lệ sở hữu tại công ty con	-	-	-	-	-	(262.653.534.915)	(262.653.534.915)
Cuối kỳ	5.200.346.670.000	10.677.980.806	21.830.490.000	(2.500.560.000)	82.466.447.657	902.629.920.530	6.215.450.948.993

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 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

27.2 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

	<i>Từ ngày 01/01/2020 đến 31/12/2020</i>	<i>Từ ngày 01/01/2019 đến 31/12/2019</i>
<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 cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu	-	874.553.390.000
Cổ tức bằng cổ phiếu	-	769.559.160.000
Chương trình lựa chọn cho người lao động	-	55.520.000.000
Số dư cuối kỳ	5.200.346.670.000	5.200.346.670.000

27.3 Cổ phiếu phổ thông

	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>
	<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

Lãi cơ bản 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 Tập đoàn cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Tập đoàn (sau khi điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho 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 điều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 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

Tập đoàn sử dụng các thông tin sau để tính lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu:

	<i>Từ 01/10/2020 đến 31/12/2020</i>	<i>Từ 01/10/2019 đến 31/12/2019</i>	<i>Từ 01/01/2020 đến 31/12/2020</i>	<i>Từ 01/01/2019 đến 31/12/2019</i>
Lợi nhuận/(lỗ) thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	(43.834.790.951)	309.583.356.782	(431.929.700.394)	1.216.514.755.922
Ảnh hưởng suy giảm do chi phí lãi vay phát sinh từ trái phiếu chuyển đổi	3.410.630.137	3.446.531.507	12.996.295.890	7.970.104.110
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	(40.424.160.814)	313.029.888.289	(418.933.404.504)	1.224.484.860.032
	<i>Từ 01/10/2020 đến 31/12/2020</i>	<i>Từ 01/10/2019 đến 31/12/2019</i>	<i>Từ 01/01/2020 đến 31/12/2020</i>	<i>Từ 01/01/2019 đến 31/12/2019</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	518.605.723	519.784.611	518.605.723	455.331.224
Ảnh hưởng suy giảm do: <i>Trái phiếu có thể chuyển đổi</i>	10.459.114	10.459.114	10.459.114	10.459.114
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	529.064.837	530.243.725	529.064.837	461.578.037
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	(85)	596	(833)	2.672
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	(85)	590	(833)	2.653

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 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

28. DOANH THU

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

	Từ 01/10/2020 đến 31/12/2020	Từ 01/10/2019 đến 31/12/2019	Từ 01/01/2020 đến 31/12/2020	Từ 01/01/2019 đến 31/12/2019
Tổng doanh thu	1.015.739.476.051	2.016.961.573.886	2.898.850.191.354	5.814.792.550.202
Doanh thu từ bán căn hộ và đất nền	84.667.081.953	889.267.123.673	392.375.556.272	2.041.598.864.267
Doanh thu dịch vụ môi giới bất động sản	652.841.961.370	705.816.036.044	1.940.555.570.055	2.839.755.709.917
Doanh thu từ hợp đồng xây dựng và khác	262.997.659.001	402.474.885.573	530.010.477.097	894.226.729.261
Doanh thu dịch vụ quản lý, cho thuê và bất động sản đầu tư	15.232.773.727	19.403.528.596	35.908.587.930	39.211.246.757
Các khoản giảm trừ doanh thu				
Hàng bán trả lại	(1.876.549.470)	(1.214.818.184)	(8.196.307.626)	(1.214.818.184)
DOANH THU THUẦN	1.013.862.926.581	2.015.746.755.702	2.890.653.883.728	5.813.577.732.018

28.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Từ 01/10/2020 đến 31/12/2020	Từ 01/10/2019 đến 31/12/2019	Từ 01/01/2020 đến 31/12/2020	Từ 01/01/2019 đến 31/12/2019
Thu nhập từ lãi vay, tiền gửi	23.518.573.550	20.472.354.643	69.210.615.464	46.450.957.865
Lãi từ thanh lý đầu tư	133.583.871	4.040.436.891	2.534.453.731	224.021.086.891
Thu nhập tài chính khác	26.879		889.953.364	-
TỔNG CỘNG	23.652.184.300	24.512.791.534	72.635.022.559	270.472.044.756

29. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Từ 01/10/2020 đến 31/12/2020	Từ 01/10/2019 đến 31/12/2019	Từ 01/01/2020 đến 31/12/2020	Từ 01/01/2019 đến 31/12/2019
Giá vốn bán căn hộ và đất nền	61.424.435.904	560.389.547.201	230.475.268.732	1.358.901.254.290
Giá vốn dịch vụ môi giới bất động sản	171.079.838.806	96.248.029.880	244.199.421.372	488.672.454.289
Giá vốn hợp đồng xây dựng	256.664.611.610	373.853.968.706	500.564.994.631	832.585.368.241
Giá vốn dịch vụ quản lý, cho thuê và bất động sản đầu tư	6.923.844.028	34.092.384.984	40.808.530.388	49.816.431.777
TỔNG CỘNG	496.092.730.348	1.064.583.930.771	1.016.048.215.123	2.729.975.508.597

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 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

30. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	<i>Từ 01/10/2020 đến 31/12/2020</i>	<i>Từ 01/10/2019 đến 31/12/2019</i>	<i>Từ 01/01/2020 đến 31/12/2020</i>	<i>Từ 01/01/2019 đến 31/12/2019</i>
Chi phí lãi vay	76.357.865.940	51.214.778.674	308.766.244.179	198.579.665.945
Lỗ từ đầu tư	-	-	526.218.430.664	
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	8.214.353.501	2.582.517.343	21.603.503.084	10.451.363.520
Chi phí khác	396.043.285	-	1.695.324.695	
TỔNG CỘNG	84.968.262.726	53.797.296.017	858.283.502.622	209.031.029.465

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

	<i>Từ 01/10/2020 đến 31/12/2020</i>	<i>Từ 01/10/2019 đến 31/12/2019</i>	<i>Từ 01/01/2020 đến 31/12/2020</i>	<i>Từ 01/01/2019 đến 31/12/2019</i>
Chi phí bán hàng	176.173.685.911	129.158.706.844	488.535.848.176	483.126.308.561
- Chi phí lương	90.503.445.891	66.529.289.916	258.972.981.104	240.361.338.254
- Chi phí môi giới và quảng cáo	41.665.542.867	40.189.244.107	125.799.268.874	162.277.967.963
- Chi phí khấu hao và hao mòn	557.152.290	3.483.428.115	6.951.465.979	6.000.508.848
- Chi phí khác	43.447.544.862	18.956.744.706	96.812.132.220	74.486.493.496
Chi phí quản lý doanh nghiệp	214.926.952.030	154.135.293.754	546.454.148.011	501.464.017.669
- Chi phí lương	101.679.102.334	93.923.912.540	291.256.293.503	286.044.211.697
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	19.410.832.483	25.483.359.350	95.405.082.165	88.906.287.681
- Chi phí khấu hao và hao mòn	6.218.839.619	4.344.883.787	28.985.830.388	19.049.187.848
- Chi phí lợi thế thương mại	9.690.956.530	3.055.449.576	19.289.724.994	12.221.798.304
- Chi phí dự phòng	39.811.786.603	2.937.185.059	38.973.350.147	3.872.949.990
- Chi phí khác	38.115.434.461	24.390.503.442	72.543.866.814	91.369.582.149
TỔNG CỘNG	391.100.637.941	283.294.000.598	1.034.989.996.187	984.590.326.230

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 01/10/2020 đến 31/12/2020</i>	<i>Từ 01/10/2019 đến 31/12/2019</i>	<i>Từ 01/01/2020 đến 31/12/2020</i>	<i>Từ 01/01/2019 đến 31/12/2019</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	123.821.256.959	158.189.165.038	349.838.023.653	505.980.349.738
Chi phí (thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	(83.130.750.826)	315.326.227	(148.878.066.732)	(3.685.247.085)
TỔNG CỘNG	40.690.506.133	158.504.491.265	200.959.956.921	502.295.102.653



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 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 31/12/2020</i>	<i>Cho kỳ kế toán từ 01/01/2019 đến 31/12/2019</i>
Công ty CP Đầu Tư LDG	Công ty liên kết	Ứng tiền nhận chuyển nhượng dự án	-	489.740.000.000
		Nhận vốn góp HĐHTKD	-	316.250.000.000
		Vốn góp HĐHTKD Dài hạn	-	162.712.506.018
		Chia lợi nhuận HĐHTKD	-	90.909.090.909
		Doanh thu dịch vụ BĐS	-	79.277.219.479
		Nhận đặt cọc chuyển nhượng cổ phần	-	70.000.000.000
		Nhận ký quỹ HĐHTKD	-	30.866.645.000

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 31.12.2020</i>	<i>Tại 31.12.2019</i>
LDG	Công ty liên kết	Doanh thu dịch vụ BĐS	-	17.181.207.067
		Doanh thu dịch vụ xây dựng	-	1.240.097.200
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	1.293.624.165	1.661.122.641
			2.734.619.801	21.836.929.034
<i>Phải thu khác</i>				
LDG	Công ty liên kết	Ứng tiền nhận chuyển nhượng dự án		489.740.000.000
		Vốn góp HĐHTKD Dài hạn		162.712.506.018
		Ký quỹ		7.000.000.000
		Chi hộ		2.606.672.527
Ông Lương Trí Tú	Cổ đông	Tạm ứng	1.793.413.900	1.813.713.900
		Ứng tiền nhận chuyển nhượng đất	57.245.265.000	10.417.011.838
Ông Nguyễn Khánh Hưng	Phó chủ tịch HĐQT	Tạm ứng	-	398.822.600
			-	-
Ông Nguyễn Trường Sơn	Phó tổng giám đốc		7.014.000.000	7.014.000.000
			66.052.678.900	681.702.726.883
<i>Phải trả ngắn hạn khác</i>				
LDG	Công ty liên kết	Nhận vốn góp HĐHTKD	-	316.250.000.000
		Nhận ký quỹ HĐHTKD	-	30.866.645.000
		Nhận đặt cọc chuyển nhượng cổ phần	-	22.078.247.014
		Thu hộ	-	2.563.000.008
		Tạm ứng	-	210.000.000
Ông Lương Trí Thìn	Chủ tịch HĐQT	Khác	42.000.000	42.000.000
			-	-
Ông Lương Trí Thảo	Thành viên HĐQT	Khác	418.284.000	418.284.000

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 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

Ông Nguyễn Trường Sơn	Thành viên HĐQT	Khác	-	50.000.000
TỔNG CỘNG			460.284.000	372.478.176.022
Thu nhập và thù lao của các thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Ban tổng giám đốc:				
			Cho kỳ kế toán từ 01/01/2020 đến 31/12/2020	Cho kỳ kế toán từ 01/01/2019 đến 31/12/2019
Lương và thưởng			18.294.023.337	18.105.013.682

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 năm.



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

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

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 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

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
<i>Dịch vụ môi giới bất động sản</i>		
<i>Đầu tư và phát triển dự án bất động sản</i>		
<i>Dịch vụ xây dựng và khác</i>		
Vào ngày và cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2020 đến 31/12/2020		
Doanh thu thuần	389.083.022.552	2.898.850.191.354
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	139.033.739.272	
Kết quả	4.156.929.323.362	
Lợi nhuận gộp của bộ phận	94.542.626.760	1.874.605.668.605
Chi phí không phân bổ	2.370.818.246.643	1.034.989.996.188
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	33.361.146.654	839.615.672.418
Phần lợi nhuận trong công ty liên kết		(10.584.315.801)
Doanh thu tài chính		72.635.022.559
Chi phí tài chính		858.283.502.622
Lãi khác		31.099.316.465
Lợi nhuận trước thuế		74.482.193.019
Chi phí thuế TNDN		349.838.023.653
Chi phí thuế TNDN hoãn lại		(148.878.066.732)
Lợi nhuận sau thuế		(126.477.763.902)
Lợi ích có đồng không kiểm soát		305.451.936.492
Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020		(431.929.700.394)
Tài sản và nợ phải trả		
Tài sản bộ phận	10.181.751.513.823	20.223.227.422.797
Tài sản không phân bổ	15.145.213.501.974	3.287.638.327.444
Tổng tài sản	1.077.201.993.932	23.510.865.750.241
Nợ phải trả bộ phận	6.180.939.586.932	13.283.085.038.783
Nợ phải trả không phân bổ	973.778.259.746	1.096.148.099.555
Tổng nợ phải trả	(5.965.921.296.766)	14.379.233.138.338



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

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

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 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

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
	Đầu tư và phát triển	Dịch vụ xây dựng và khác	
Vào ngày và cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2019 đến 31/12/2019			
Doanh thu thuần	4.321.788.531.492	1.005.190.818.197	5.813.577.732.018
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	2.750.054.019.321	385.158.375.571	3.083.602.223.421
Lợi nhuận gộp của bộ phận		817.456.724.609	984.590.326.230
Chi phí không phân bổ		60.554.879.016	2.099.011.897.191
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh			149.336.502.241
Phần lợi nhuận trong công ty liên kết			270.472.044.756
Doanh thu tài chính			209.031.029.465
Chi phí tài chính			78.724.345.252
Lãi khác			2.388.513.759.975
Lợi nhuận trước thuế			505.980.349.738
Chi phí thuế TNDN			(3.685.247.085)
Chi phí thuế TNDN hoãn lại			1.886.218.657.322
Lợi nhuận sau thuế			669.703.901.400
Lợi ích cổ đông không kiểm soát			1.216.514.755.922
Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019			
Tài sản và nợ phải trả	9.081.571.943.668	10.577.639.875.577	17.244.863.027.995
Tài sản bộ phận		376.761.395.508	2.635.654.186.818
Tài sản không phân bổ			19.880.517.214.813
Tổng tài sản			
Nợ phải trả bộ phận	3.714.200.893.963	8.445.830.343.469	9.698.080.447.481
Nợ phải trả không phân bổ		489.371.701.688	954.615.399.248
Tổng nợ phải trả			10.652.695.846.729

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 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

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 04 tháng 01 năm 2021

NGƯỜI LẬP BIỂU



NGUYỄN HUỖNH QUANG TUÂN

KẾ TOÁN TRƯỞNG



BÙI THANH THẢO

TỔNG GIÁM ĐỐC

